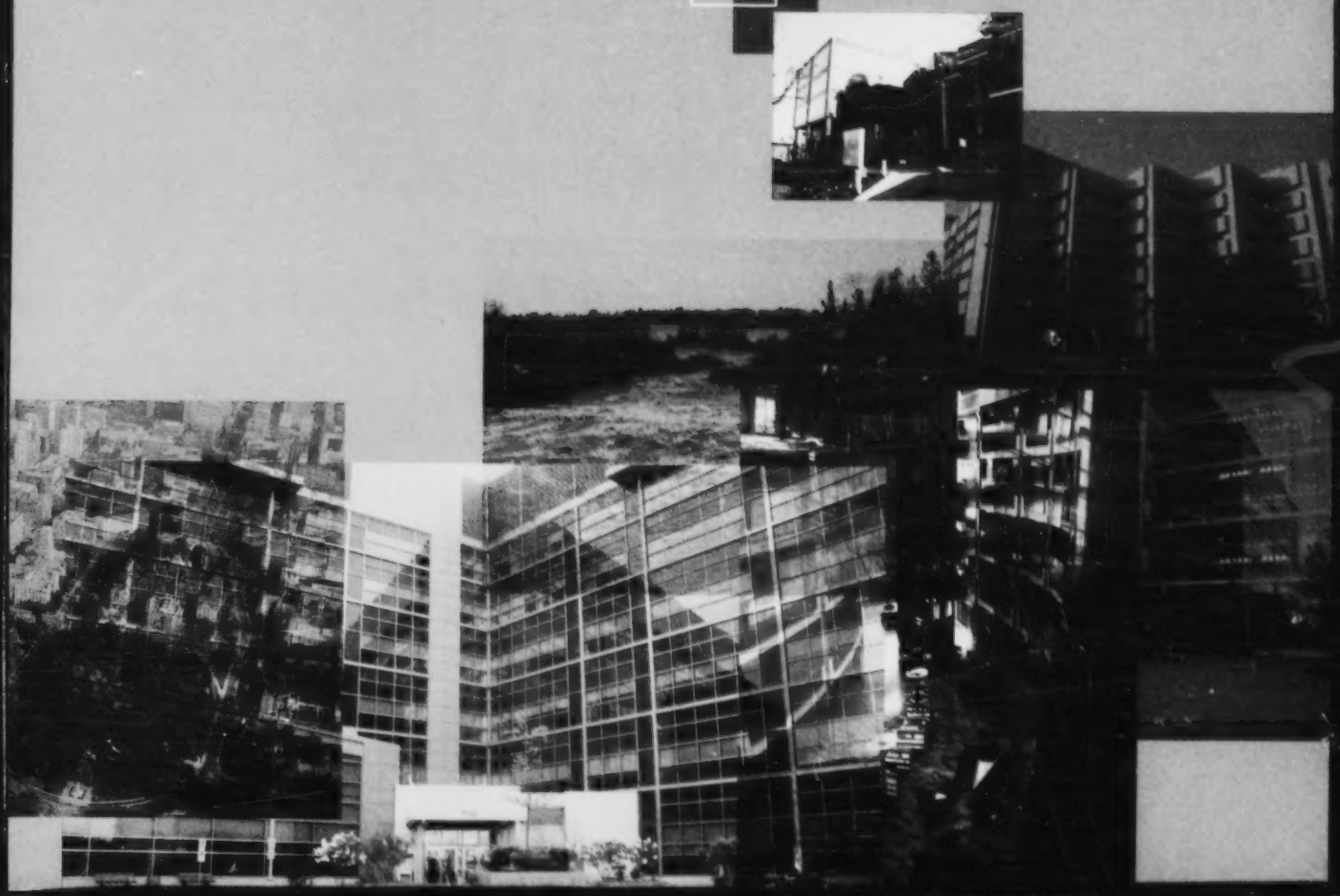
Ontario
Realty
Corporation

Annual Report **2004–2005**



The Honourable David Caplan
Minister of Public Infrastructure Renewal
6th Floor, Mowat Block,
900 Bay Street
Toronto, Ontario
M7A 1C2

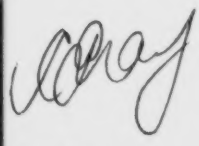
Dear Minister:

I am honoured to present you with the 2004-2005 Annual Report of the Ontario Realty Corporation.

This represents a 'first' of sorts for both of us. This is my first Annual Report as Chairperson of the ORC Board, and the first time you will receive the agency's Annual Report since responsibility for ORC was transferred from Management Board Secretariat (MBS) to you in 2005.

The Board looks forward to your on-going input as we continue to guide the Corporation to provide the government strategic solutions and sound advice.

Respectfully submitted.



Carol Gray
Chairperson

2007-04586/

TABLE OF CONTENTS

Message from the Chairperson 2

Report from the President 3

Corporate Overview 4

Strategic Foundation 4

Introduction to the Ontario Realty Corporation 4

Corporate Governance 4

Mandate 4

Vision 4

Value Statement 4

Core Services 5

Scope of Operations 5

Priorities and Highlights 2004-2005 7

Business Unit Profile 11

Some 2004-2005 Business Unit Highlights 12

Financial Statements 15

Responsibility for Financial Reporting 16

Auditor's Report 17

Balance Sheet 18

Statement of Operations and Retained Earnings 19

Statement of Cash Flows 20

Notes to Financial Statements 21

Board of Directors 27

Contacts 28

Message from the Chairperson

As Chairperson of the Ontario Realty Corporation (ORC), I am delighted to take on this role, effective July 2005, and be part of an organization with a strong commitment to providing its clients with excellence in real estate management.

In 2004-2005 we enhanced our capacity to provide strategic solutions and sound advice to the government on its real property requirements through analysis of the government's current and future accommodation needs from local, regional and larger corporate perspectives. Planning for both short- and long-term requirements will help clients contribute to the government's plan to achieve annualized savings for accommodations of $50 million by March 31, 2008.

As a service-driven organization, client and stakeholder outreach and responsiveness continued to be a priority. The newly realigned ORC began to use Account Teams to strengthen relationships with client ministries and deliver a higher level of support. We continued to reinforce our relationship with the design/construction sector. Through a standing committee with senior level representation from ORC and major industry associations, we continued to find ways together to deliver enhanced services to the provincial government.

Through our management of the government's large building portfolio, we are well positioned to undertake a leadership role on behalf of the provincial government in realizing energy efficiencies. By implementing a comprehensive strategy over the past year to conserve power, ORC was able to reduce the amount of electricity used in provincial facilities. We will continue to strive to conserve electricity in order to support the government's initiative to reduce electricity consumption in its own operations by 10% by 2007.

Long recognized as an innovator in building management, last year ORC and the SNC-Lavalin ProFac Inc. team's efforts were acknowledged with a Building Owners and Managers Association (BOMA) Award for environmental excellence for the A. Grenville & William Davis Courthouse in Brampton. Additional honours in 2004 included BOMA Canada's prestigious Building of the Year Award in the Renovated Building Category for the John Sopinka Courthouse in Hamilton.

It has been an exciting year at the ORC. The corporation's accomplishments and the current work in progress are the result of a collaborative effort between management and Board members.

We understand that as more results are expected from our clients, we must raise our performance bar to assist them in achieving their goals. Now that the organizational changes have been addressed at ORC, we must vigorously implement our strategies for client satisfaction, strategic real estate advice and reducing the costs of accommodation. I am confident that this can be achieved with a high functioning management team and a supportive Board that adheres to a sound governance framework.

Finally, I would like to thank all Board members and especially Committee Chairs for their leadership and Michael Fenn, the outgoing acting chair, for his significant contribution. I would also like to recognize those Board members whose terms have recently concluded.

Carol Gray
Chairperson

REPORT FROM THE PRESIDENT

As a company with private and public sector influences, ORC's vision is to be a benchmark in public sector real property and accommodation management, acting as the sole provider of real property and accommodation, including strategic real estate advice to the government of Ontario. Stemming from this vision, ORC developed corporate objectives that were cascaded throughout the organization. In fiscal 2004-2005, the corporation's goals and objectives were tightly aligned to the priorities of our Minister, the Chair of Management Board.

Specifically, I would like to highlight key accomplishments made in fiscal 2004-2005.

1. Customer Service Objective

Key priorities for fiscal 2004-2005 included enhancing our strategic planning and policy capacity to provide portfolio and accommodation advice and the establishment of an 'account team' structure to improve service to client ministries. These changes involved a significant realignment of resources within the corporation and were necessary to meet the needs of our customers. Throughout the fiscal year, ORC introduced the account team structure with full complement in place by March 31, 2005. Most (83.3%) of our client ministries' Chief Administrative Officers involved with the first phase of implementation felt there was an improvement in service.

2. Strategic Accommodation Planning

ORC developed a comprehensive strategy for the province whereby we develop and recommend opportunities to our client ministries for ongoing space utilization, cost containment, liability reduction, and priorities for capital spending. Significant accomplishments for fiscal 2004-2005 included 15 community reviews; development of a downtown Toronto leasing strategy with a potential annual savings of $1.2 million; and development of a deferred maintenance plan with funds allocated for capital repairs for the next four years. In fiscal 2005-2006, we plan to have an additional 14 community reviews completed. This will significantly support the Government's $50 million Accommodations Savings Initiative.

As well, ORC developed a leasing strategy to reduce costs, reduce space, and mitigate market risk, while completing over 150 lease documents in fiscal 2004-2005.

3. Energy Management and Conservation

To demonstrate leadership for residential and business energy users, the Ontario Government committed to reducing its own electricity use by at least 10% by 2007. For ORC, this translates into reducing consumption by at least 39.7 million kWh in government owned buildings from the 2002-2003 base year.

It is with the continued dedication of our staff and the leadership of the Board that ORC will continue to meet the challenges ahead. I would like to express my gratitude to them for their hard work and dedication.

Tony Miele
President and Chief Executive Officer

Corporate Overview

The Ontario government's real estate portfolio is one of the largest and most diverse in Canada.

Strategic Foundation

Introduction to the Ontario Realty Corporation

ORC was established in 1993 as a crown corporation. It became an Operational Enterprise Agency on November 30, 2001, with the financial and operating authority to carry on a business.

The corporation operates within the framework of government policies, priorities and programs, and real estate market conditions.

Corporate Governance

ORC is governed by the *Capital Investment Plan Act, 1993 (CIPA)*. Pursuant to subsection 58 of CIPA, the responsibility of the Corporation includes the provision of services and financing to the Ontario government and its programs related to real property and improvements to real property.

The Corporation's line of accountability in fiscal 2004-2005 was as follows below.

The President and CEO was responsible and accountable to ORC's Chairperson and Board of Directors. The Board through the Chairperson was accountable to the Chair of Management Board of Cabinet.

Mandate

ORC is the strategic manager of the government's real property, optimizing value through the rationalization of the portfolio, promoting high professional standards and enhancing customer service while ensuring real estate decisions reflect public policy objectives of the government.

Vision

ORC, a hybrid company with both private and public sector influences, will be a bench-mark in public sector real estate management, acting as the sole provider of realty services, including strategic real estate advice, to the government.

Value Statement

ORC will operate utilizing the best private and public sector business practices in a transparent and accountable manner and building partnerships through an exceptional team of professional and customer service-driven employees.

Core Services

In its contract to manage the real estate assets for the Government of Ontario, ORC, as a fee-for-service corporation, provides the following five core services:

- **Strategic Planning** – development of policies and strategies to maximize the use of the portfolio and development of plans to implement strategies developed, including adherence to all environmental laws and regulations.
- **Project Management** – management of major capital repair and renovation projects undertaken to facilitate government program delivery.
- **Property Management** – day-to-day management of owned and leased properties and land to support Ministry program needs.
- **Marketing and Sales** – disposal of surplus assets as a result of the changing requirements for land and buildings used for government programs.
- **Leasing Services** – acquisition of additional space to augment the inventory of owned properties used to provide accommodation of Ministry program needs.

The five core services are supported by internal Corporate Services, which include Legal, Corporate Relations, Human Resources, Finance, and Information Technology.

Scope of Operations

ORC manages, on behalf of the province, approximately 6,000 buildings, more than 50 million square feet of space and 90,000 acres of land (includes Hydro One corridor lands).

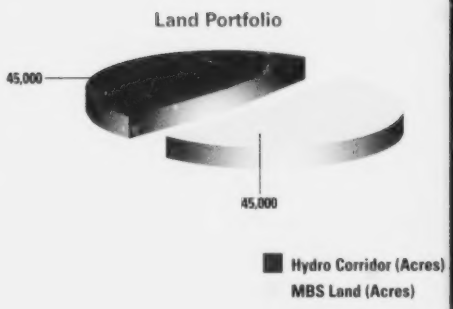
This diverse real estate portfolio of leased and owned properties extends throughout the province and is currently in approximately 130 communities. When it comes to finding accommodations, government owned facilities are utilized along with available space within the marketplace. Overall, about 42.8 million square feet of space in use across the province, is government owned. Another 8.6 million square feet of space is leased from third-party landlords.

The portfolio includes a wide variety of properties ranging from jails/detention centres to office space and heritage buildings.

MBS Real Estate Building Portfolio
(Owned vs Leased)

Corporate Overview

The Government of Ontario assumed ownership of approximately 45,000 acres of Hydro One Networks transmission corridor land on December 31, 2002. The purpose of the transfer was to protect corridor land so that it remains available for uses that benefit the public, while recognizing the primacy of transmission and distribution uses. ORC is the agency responsible for administering all secondary land use agreements. ORC is responsible for working with municipalities on secondary land use planning. In addition, ORC manages the sale of surplus corridor lands and is also responsible for the management of 45,000 additional acres of land on behalf of the government.



Corporate Realignment – Strategic Real Estate Advice & Improved Customer Service

The corporate realignment in fiscal 2004-05 represented a significant shift in the way ORC interacts with and provides services to its client ministries. Along with the ability to better support ministry program delivery through enhanced strategic planning, all of ORC's business units are focusing their energies on providing improved customer service.

Specifically, ORC increased its capability to develop real estate strategy and accommodation solutions through the dedicated Strategic Planning and Policy Group.

In addition, ORC completed the phasing-in of Account Teams aimed at providing ministries with a higher level of dedicated support. Four teams focusing on a cluster of provincial ministries are now in place.

By the end of the fiscal year, enhanced relationships and collaboration between ORC and client ministries resulted in an improved sharing of information paving the way for ORC to develop better real estate solutions.

ORC Areas of Focus in Fiscal 2004-2005

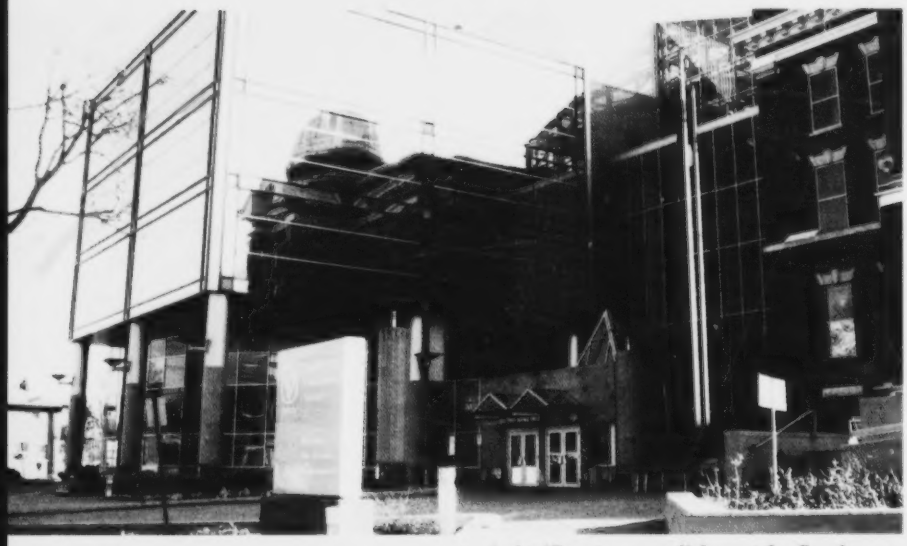
1. Develop and implement a strategic approach to accommodation that meets the current and future realty requirements of the Ontario government. By focusing on short- and long-term strategies, occupancy costs will be managed and real estate liabilities reduced;
2. Reduce the costs of carrying the Real Property portfolio;
3. Develop and implement a long-term capital investment plan to address economic sustainability of assets;
4. Reduce energy consumption;
5. Use real estate to support government policy, e.g. affordable housing, co-location, common counter/service delivery integration;
6. Effect conveyance of Seaton Lands.

ORC developed Corporate Objectives and targets for fiscal 2004-2005 that aligned with these areas of focus. The following are highlights of accomplishments in ORC's Corporate Objectives.

Accommodation Planning

- ORC developed and began implementation of a strategic approach to accommodation planning, which defined opportunities to effect system-wide changes in how the government uses space in order to realize savings. Planning of accommodation was recognized as particularly important in Toronto where the Government of Ontario is a major tenant, occupying over three million square feet of leased office space. The strategies, developed and implemented in fiscal 2004-2005, include relocation to less expensive space, identification of opportunities for consolidation or co-location, more effective lease negotiation tactics and application of space standards to reduce existing space, where feasible. In fiscal 2005-2006, ORC will continue to identify potential savings opportunities to the government related to accommodation.

PRIORITIES AND HIGHLIGHTS 2004-2005



- A significant accomplishment for fiscal year 2004-2005 was the preparation of 15 community reviews. Keeping in mind the need to validate ongoing space utilization, while considering cost containment, reduction of liability and priorities for capital spending, the approach identifies opportunities for efficient capital expenditure and accommodation use at two levels: the community and at the individual ministry level. The aggregated summaries of these two levels of information are then used to continue to improve and enhance the Accommodation Plan. Fiscal 2005-2006 will continue to focus on updating community reviews within the province.

Implementation of a leasing strategy to achieve savings (based on the difference between final negotiated total cost of net effective rent for the renewal period and amount budgeted by client ministry for renewal)

- ORC exceeded its savings target, which resulted in a total savings on negotiated leases of $5.1 million.

Apply Capital Evaluation model to the portfolio to optimize spending

- This year, ORC completed six site reviews representing 72 buildings, as part of an overall portfolio assessment. The Capital Repair Plan was expanded from a five-year plan to a 10-year plan.

Reduce energy consumption within the portfolio to achieve government targets

- In order to demonstrate leadership for residential and business energy users, the Ontario government committed to reducing its own electricity use by at least 10 per cent by 2007. This target translates to approximately 62 million kilowatt hours (kWh) in government facilities. For ORC, this means reducing consumption by at least 39.7 million kWh from the 2002-2003 base year. ORC will strive to exceed the 39.7 million kWh target, however, other ministries share the task of reducing the remaining 22.3 million kWh. Early investment is crucial as consumption reductions must be measured and accumulated over the four-year period in order to achieve the target. There were 106 electricity conservation projects completed in 2004-2005 and 43 additional projects initiated and scheduled for completion in 2005-2006. There are an additional 128 electricity conservation projects planned for the upcoming fiscal year. Negotiations were completed for implementation in the Queen's Park building complex of a new technology based on Deep Lake Water Cooling.

PRIORITIES AND HIGHLIGHTS 2004-2005

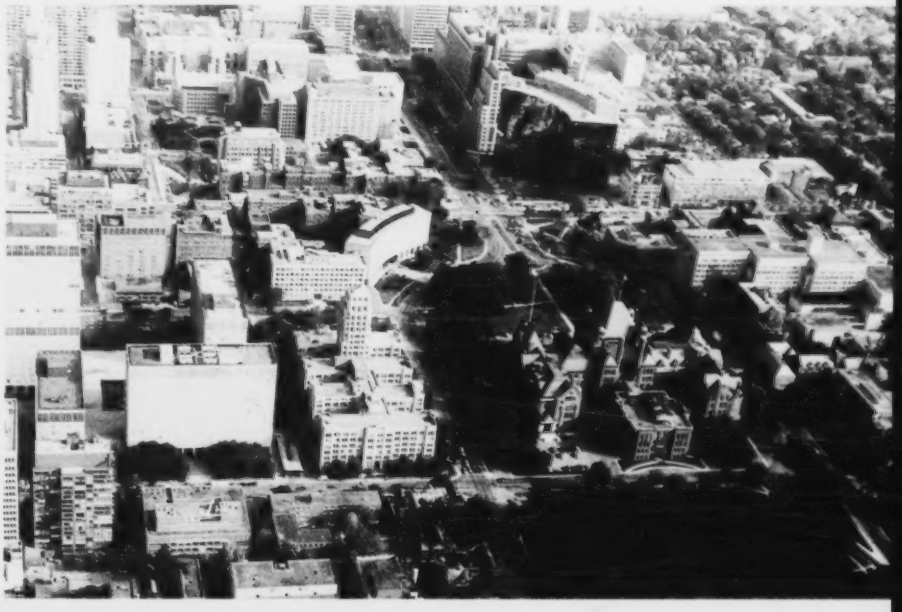
- Implementation by ORC of these numerous electricity conservation projects will assist the Government of Ontario in meeting its target to reduce electricity consumption in its own operations by 10 per cent by 2007. However, energy conservation is both fiscally and environmentally responsible and will remain an important priority in the operation and maintenance of government-owned buildings beyond the successful achievement of the 2007 conservation target.

Support of other government policy initiatives

- In October 2004, the Government approved a policy to use surplus government land for the development of housing in the Affordable Housing Program. ORC completed an initial screen for the Ministry of Public Infrastructure Renewal (PIR) of approximately 30 potential sites. PIR, MBS and ORC then developed a protocol to identify surplus government sites and 11 sites have been identified as potential. PIR has been delegated responsibility for developing and implementing the Affordable Housing Program but has entered into a service level agreement with ORC for the delivery of the initiative.
- In support of the government initiative of ServiceOntario and common counters, ORC produced a GIS database for the former Ministry of Consumer and Business Services (MCBS) of all MCBS locations and all federal government locations throughout the province to help identify co-location opportunities.
- In fiscal 2004-2005, ORC continued to work cooperatively with the federal government on a number of fronts focusing on matters such as ethics, real property renewal, and increased collaboration. ORC President and CEO Tony Miele, as well as members of the senior management team, initiated regular meetings with the Ontario division of Public Works Government Services Canada (PWGSC) to discuss, develop and implement means to improve service and efficiency through collaboration. This initiative is driven by the May 2004 Memorandum of Agreement (MOA) on Collaboration in the Delivery of Public Service between the federal and provincial governments to cooperate on issues related to policy, governance and accountability. Key components of the MOA include improved service quality, enhanced access to service, and enhancing efficient service by co-locating offices where possible.

Seaton Land Exchange

- ORC continues to conduct a category "C" Environmental Assessment (EA) for the acquisition of lands on the Oak Ridges Moraine in Richmond Hill and the disposition of government-owned lands in Pickering, also known as Seaton. The EA is on schedule according to the timelines which have been extended through the public consultation process.



Other Accomplishments

Building Relations

Symposium

ORC and the design/construction sector took a major step forward in strengthening their working relationships. ORC, the Ontario Association of Architects (OAA), the Ontario General Contractors Association (OGCA) and the Consulting Engineers of Ontario (CEO) held a special one-day symposium in Toronto in May 2004.

One of the key activities of the gathering was the signing of a Memorandum of Understanding between all the parties, a result of ongoing dialogue to determine better ways to deliver enhanced services to provincial government projects. ORC and the design/construction sector pledged to continue the spirit of cooperation to develop solid working relationships in an effort to network, share ideas, and identify opportunities.

Transparency

ORC demonstrated leadership in its commitment to transparency. Governed by such provincial disclosure legislation as the *Freedom of Information and Protection of Privacy Act* and the *Public Salary Disclosure Act*, ORC feels it has a broader responsibility to its clients, partners, employees and the public to demonstrate that its corporate advocacy of transparency is both authentic and systemic.

The Corporation engaged an outside firm, which undertook an extensive transparency evaluation. It is believed ORC is the first provincial agency in Canada to open itself to a thorough assessment of its commitment to openness and transparency.

Through the evaluation, ORC was found to be *open and transparent*. ORC sees this evaluation as a start. Throughout the evaluation process, ORC was learning and has already implemented a number of changes, but still recognizes there is room for improvement.

Portfolio Strategy and Asset Management Division

The division consists of four service areas responsible for all the strategy development, planning and execution of agreements relating to ownership and the lease of real property.

This division's four departments and their business units are:

- Strategic Planning and Policy
  - Strategic Asset Management
  - Strategic Capital Planning
  - Corporate Policy
  - Corporate Planning and Measurement
- Asset Review
  - Environment and Cultural Heritage
  - Land Use Planning
  - Appraisal
  - Realty Tax Management
  - Survey, Land Title, Mapping
  - Property Inventory Information
- Sales and Acquisitions
- Leasing Services

Property Management and Client Service Division

This division consists of three service functions responsible for management of all owned/leased facilities and land within the portfolio; management of the relationship between ORC and its clients; and management of capital, repair and tenant improvement projects in government-owned facilities. The three service areas are:

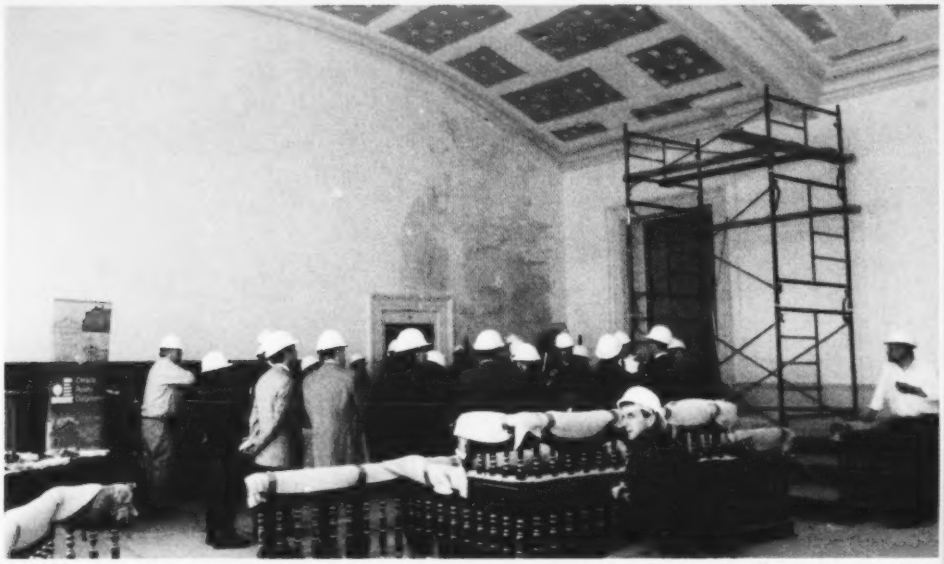
- Property Operations and Land Management
- Client Service
- Project Management

Corporate Services

Several services are provided to support ORC in its management of the province's real estate assets. These are:

- Legal Services
- Corporate Relations
- Human Resources
- Financial Services
- Procurement
- Internal Audit
- Information Technology

Some 2004-2005 Business Unit Highlights



On behalf of its clients, ORC managed almost 900 projects worth over $151 million last year.

Construction Project Management

This department manages major construction, repair and alteration projects funded by individual provincial ministries and agencies. On behalf of its clients, ORC managed almost 900 projects worth over $151 million last year.

Court Projects

Construction or renovation of courthouses in Brockville and Orangeville

Extensive renovations, building retrofit, and heritage building conservation at Osgoode Hall

Exterior envelope and landscape upgrades for the courthouse at 361 University Avenue in Toronto

Design and tender of a new courthouse in Pembroke

Planning and development of Durham Courthouse

Courthouse upgrades and renovations in Toronto (47 Sheppard Ave., 2201 Finch Ave., and 1911 Eglinton Ave.), Newmarket, and Kitchener

Police & Correctional Facilities Projects

Construction of correctional facilities in Ottawa Carleton

Construction of the North Bay OPP Communications Centre

Construction of Trilcor Industry Building at Central East Correctional Centre, Lindsay

Other Projects

Expansion of Ministry of Health and Long Term Care facilities at 81 Resources Road, Toronto

Design of Rural Development Centre at Ridgetown College in Guelph

Repairs at Queen's Park Complex, Toronto

Restoration of the Whitney Block, Toronto

Upgrade life safety at Kingston Psychiatric Hospital

Upgrade and renovation to the Ontario Science Centre, Toronto

Some 2004-2005 Business Unit Highlights

Infrastructure Initiatives

Consistent with the Infrastructure Planning Financing and Procurement Framework, ORC developed the template for a project charter detailing roles and responsibilities for the provision of project management services for alternative financing and procurement projects.

Sales Plan

In executing the 2004-05 Sales Plan, ORC completed all due diligence requirements and exceeded the revenue target agreed to by MBS ($16M) by achieving $17.6M in actual sales.

Leasing

ORC completed 153 lease transactions in fiscal 2004-2005.

The Class Environmental Assessment (EA) and Environmental Management System (EMS)

The Class EA Process for MBS and ORC received the Minister of the Environment's Notice of Approval of Environmental Assessment on April 28, 2004. The Class EA officially came into effect in November 2004 after a six-month transition period.

An approved Class EA permits a group of projects in the defined class to proceed without the need for an assessment under Part II of the Environmental Assessment Act. The MBS Class EA, therefore, provides a streamlined version of a conventional EA. It is also a proactive planning tool designed to make sure MBS/ORC consistently takes into account the potential effects of its activities on the environment. The Class EA considers natural, social, cultural, economic and built environments, and their interactions. We are continuing to review the EA process to ensure it remains viable while providing appropriate recognition and protection of assets.

ORC is in the process of developing a new Environmental Management System (EMS). The EMS incorporates principles of continuous environmental improvement and sustainability into ORC practices, and provides a framework to evaluate and manage any ORC product, service, or activity that may have a significant impact on the environment. ORC's EMS is consistent with international environmental standards and involves setting environmental objectives and targets.

Winning Recognition

ORC, in conjunction with its service provider – SNC-Lavalin ProFac Inc. (ProFac), continued to provide excellent facility management services and were honoured with several Building Owners and Managers Association (BOMA) awards, including a *Certificate of Environmental Excellence*, for the A.Grenville & William Davis Courthouse in Brampton.

Some 2004-2005 Business Unit Highlights

Through partnership with SNC-Lavalin ProFac, the ORC has won 11 awards from the Building Owners and Managers Association (BOMA) since 2002.

The two also received a BOMA Canada Award for the John Sopinka Courthouse in Hamilton. The renovated former post office advanced to the national BOMA competition after being named Building of the Year by BOMA's Toronto chapter in 2004.

This is not the first time ORC and ProFac have been recognized for their environmental and energy management efforts. The two received the *Earth Award* from BOMA for the MTO General Headquarters facility in St. Catharines for environmental consciousness and energy management in 2003. Through its partnership with SNC-Lavalin ProFac, ORC has won 11 awards from the Building Owners and Managers Association since 2002.

ONTARIO REALTY CORPORATION

(A Crown Corporation of the Province of Ontario)

For the year ended
MARCH 31, 2005

Responsibility for Financial Reporting

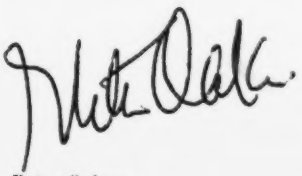
The accompanying financial statements of the Ontario Realty Corporation have been prepared in accordance with Canadian generally accepted accounting principles and are the responsibility of management. The preparation of financial statements necessarily involves the use of estimates based on management's judgement, particularly when transactions affecting the current accounting period cannot be finalized with certainty until future periods. The financial statements have been properly prepared within reasonable limits of materiality and in light of information available up to June 8, 2005.

Management maintains a system of internal controls designed to provide reasonable assurance that the assets are safeguarded and that reliable financial information is available on a timely basis. The system includes formal policies and procedures and an organizational structure that provides for appropriate delegation of authority and segregation of responsibilities. An internal audit function independently evaluates the effectiveness of these internal controls on a periodic basis and reports its findings to management and to the Board of Directors.

The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfils its responsibilities for financial reporting and internal controls. The Board of Directors reviews and approves the financial statements.

The financial statements have been audited by the Deputy Auditor General of Ontario. The Deputy Auditor General's responsibility is to express an opinion on whether the financial statements are fairly presented in accordance with generally accepted accounting principles. The Auditor's Report, which appears on the following page, outlines the scope of the Auditor's examination and opinion.

On behalf of Management:



Peter Oakes
Chief Financial Officer & Treasurer
June 8, 2005

Office of the
Auditor General
of Ontario

Bureau du
vérificateur général
de l'Ontario

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas Street West, Toronto, Ontario M5G 2C2
B.P. 105, 15e étage, 20, rue Dundas ouest, Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 327-2381 Fax: (416) 327-9862

Auditor's Report

To the Ontario Realty Corporation,
Chair of the Management Board of Cabinet,
and to the Minister of Finance

I have audited the balance sheet of the Ontario Realty Corporation as at March 31, 2005 and the statements of operations and retained earnings and of cash flows for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at March 31, 2005 and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Canadian generally accepted accounting principles.

Toronto, Ontario
June 8, 2005

Gary R. Peall, CA
Deputy Auditor general

BALANCE SHEET

Ontario Realty Corporation
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)
(in thousands of dollars)

As at March 31	2005	2004
Assets		
Current Assets		
Cash and cash equivalents	$ 31,874	$ 33,600
Accounts receivable (note 7c)	4,462	2,703
Prepaid expenses	334	301
Future Recoveries from Management Board Secretariat (note 2)	564	770
	37,234	37,374
Capital assets (note 3)	6,673	4,349
Funds held in trust (note 4)	153,118	128,866
	$ 197,025	**$ 170,589**
Liabilities and Retained Earnings		
Current Liabilities		
Accounts payable and accrued liabilities	$ 9,530	$ 8,156
Provision for severance costs (note 2)	1,556	3,202
Deferred revenue (note 1a)	1,066	1,066
Current portion of capital lease obligations	–	533
	12,152	12,957
Capital lease obligations	–	254
Funds held in trust (note 4)	153,118	128,866
Retained Earnings	31,755	28,512
	$ 197,025	**$ 170,589**

Commitments (note 5)
Contingencies (note 6)
See Notes to Financial Statements
On behalf of the Board:

Director: WM FENN Director:

Statement of Operations and Retained Earnings

Ontario Realty Corporation
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)
(in thousands of dollars)

Year Ended March 31	2005	2004
Revenues		
Management fees (note 7a)	$ 33,911	$ 31,482
Expense reimbursement – in lieu of fees (note 7a)	10,985	13,938
Direct recoverable costs (note 7a)	3,353	7,315
Bank interest and other income	778	692
	$ 49,027	$ 53,427
Expenses		
Salaries and benefits (note 2)	$ 27,242	$ 29,914
Direct operating expenses	15,468	14,236
Depreciation	3,049	1,964
Interest on capital lease obligations	25	50
	$ 45,784	$ 46,164
Excess of Revenues Over Expenses Before Severance Costs	3,243	7,263
Provision for severance costs (note 2)	6	930
Recoverable from Management Board Secretariat (note 2)	(6)	(930)
Excess of Revenues Over Expenses	$ 3,243	$ 7,263
Retained Earnings, Beginning of Year	28,512	21,249
Retained Earnings, End of Year	**$ 31,755**	**$ 28,512**

See Notes to Financial Statements

Statement of Cash Flows

Ontario Realty Corporation
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)
(in thousands of dollars)

Year Ended March 31	2005	2004
Cash Flows From Operating Activities:		
Excess of revenues over expenses	$ 3,243	$ 7,263
Adjustments for:		
Depreciation	3,049	1,964
Provision for severance costs (note 2)	35	1,836
Recoverable from Management Board Secretariat (note 2)	6	930
	6,333	11,993
Changes in non cash working capital		
Decrease (increase) in accounts receivable	(1,759)	11,008
Decrease (increase) in prepaid expenses	(33)	142
Increase (decrease) in accounts payable and accrued liabilities	1,374	(168)
	5,915	22,975
Cash Flow From Investing Activities:		
Purchase of capital assets (note 3)	(5,373)	(3,868)
Cash Flows From Financing Activities:		
Severance payments made during year (note 2)	(1,681)	(634)
Severance recoveries from Management Board Secretariat during year (note 2)	200	300
Repayment of capital lease obligations	(787)	(582)
	(2,268)	(916)
Net (decrease) increase in cash and cash equivalents	(1,726)	18,191
Cash and cash equivalents, beginning of year	33,600	15,409
Cash and cash equivalents, end of year	**$ 31,874**	**$ 33,600**

See Notes to Financial Statements

Year ended March 31, 2005

Nature of the Corporation

The Ontario Realty Corporation (the Corporation) was established under the *Capital Investment Plan Act 1993* (the Act) as a Crown Corporation of the Province of Ontario (the Province). As a Crown Corporation and service organization of the Province the Corporation is exempt from income taxes.

The Corporation provides property management, real estate and project management services to ministries and agencies of the Ontario government that directly own assets or require the Corporation's real estate services. The Corporation manages 51.4 million rentable square feet: 42.8 million owned by the Province and 8.6 million leased from the private sector, as well as 90 thousand acres of land owned by the Province. The Corporation also provides property management services to the City of Greater Sudbury for one property.

1. Summary of Significant Accounting Policies

These financial statements are prepared in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. Significant accounting policies followed in the preparation of these financial statements are:

a) Revenue

Fees, expense reimbursement and direct recoverable costs are recognized as revenue when services are provided or the related expenses are incurred. Funds provided by Management Board Secretariat ("MBS") for future severances are deferred and recognized as other income in the year in which the related expenses are incurred.

b) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, current bank accounts, and short-term investments, if any, with terms to maturity of less than 90 days.

c) Use of Estimates

The preparation of financial statements in accordance with Canadian generally accepted accounting principles requires management to make estimates and assumptions relating to revenues and expenses which affect the reported amounts of assets, liabilities and related disclosures as of the date of the financial statements. Actual amounts could differ from these estimates.

d) Capital Assets

Capital assets costing more than one thousand dollars with a future useful life beyond the current year are capitalized at cost. They are depreciated over their estimated useful lives on a straight-line basis as follows:

Computer hardware and software	3 years
Custom software	5 years
Furniture, fixtures and office equipment	3 years
Leasehold improvements	5 years

e) Employee Pension Plans

Until November 29, 2001, the Corporation provided pension benefits to its classified full time employees through participation in the Public Service Pension Fund and the Ontario Public Service Employees' Pension Fund, which are multiemployer defined benefit pension plans.

Effective November 30, 2001, amendments to the Capital Investment Plan Act 1993 stipulated that the Corporation's employees were no longer part of the Ontario Public Service. Employees who had participated in the Public Service Pension Fund or the Ontario Public Service Employees' Pension Fund continued, from November 30, 2001, as participants in the Public Service Pension Fund. This plan is accounted for as a defined contribution plan as the Corporation has insufficient information to apply defined benefit plan accounting.

Regular full-time employees hired after November 29, 2001 participate in a mandatory defined contribution pension and savings plan administered by a third-party administrator. The Corporation matches employees' contributions.

The pension expense represents the Corporation's contributions to the plans during the year.

2. Severance Costs

Included in the Provision for severance costs on the balance sheet are the following:

Recoverable Severance

The recoverable severance provision relates to staff severance costs associated with the Corporation's re-organization in 1999 and the contracting out of its property management services, which resulted from MBS approving a new governance structure for the Corporation. These severance costs are recovered from MBS. The severance provision remaining at March 31, 2005 relates to employees on long-term disability.

Corporate Realignment

During the 2003/04 fiscal year, the Corporation approved a new organizational structure for its portfolio management activities in order to improve services to its clients. This realignment is expected to be completed in the 2005/06 fiscal year.

As of March 31, 2005, total expected severance costs associated with the realignment were $2,807 of which $1,815 had been incurred. During the year ended March 31, 2005, the provision was increased by $41 to reflect the Corporation's revised estimate of total severance costs and is included in salaries and benefits in the Statement of Operations and Retained Earnings.

The changes in the provision for severance costs are as follows:

March 31	2005			2004		
	Recoverable Severance	Corporate Realignment	Total	Recoverable Severance	Corporate Realignment	Total
Balance – beginning of year	$ 770	$ 2,432	$ 3,202	$ 2,000	$ 0	$ 2,000
Increase (Decrease) of provision	(6)	41	35	(930)	2,766	1,836
Severance payments	(200)	(1,481)	(1,681)	(300)	(334)	(634)
Balance – end of year	$ 564	$ 992	$ 1,556	$ 770	$ 2,432	$ 3,202

3. Capital Assets

Capital assets consist of the following:

March 31			2005	2004
	Cost	Accumulated Depreciation	Net Book Value	Net Book Value
Computer hardware and software	$ 4,994	$ 4,035	$ 959	$ 235
Computer hardware and software under capital lease	–	–	–	689
Custom software	6,536	2,348	4,188	3,328
Furniture, fixtures and office equipment	706	274	432	27
Leasehold improvements	2,224	1,130	1,094	70
	$ 14,460	$ 7,787	$ 6,673	$ 4,349

During the year ended March 31, 2005, capital assets were acquired at an aggregate cost of $5,373 (2004 – $3,868 was purchased directly and $478 was acquired by means of capital leases).

Certain capital assets are not reflected in the financial statements as they are provided at no charge to the Corporation by MBS.

4. Funds Held in Trust

The Corporation maintains several operating bank accounts and one short-term investment account, which it holds "in trust" and administers on behalf of MBS and the City of Greater Sudbury. They relate directly to the operation of several MBS owned and leased properties, or services provided to other ministries or agencies of the Province, as well as to the operation of one City of Greater Sudbury owned property. The portion of funds held in trust for MBS is $151,759 (2004 – $128,153).

Services supplied by third party contractors are funded through these accounts. Irregularities were uncovered at two service providers and losses sustained are recoverable pursuant to the indemnification by the service providers to the government under the terms of their contracts and as confirmed with both providers.

5. Commitments

Operating leases are expensed in accordance with terms of the lease agreements. Under the terms of operating leases for the Corporation's office space, vehicles, and office equipment, the Corporation is committed to future rental payments as follows:

For the year ending March 31

2006	$ 1,539
2007	1,492
2008	1,440
2009	1,410
2010	1,410
	$ 7,291

6. Contingencies

The Corporation is acting as an agent of the Ontario Government. As such, the Corporation is entitled to be indemnified against all liabilities properly incurred in the course of exercising its actual authority on behalf of the Ontario Government.

7. Related Party Transactions

In the course of normal operations, the Corporation entered into transactions with the Province of Ontario, as follows:

a) The Corporation is economically dependant on the Province as all of the revenues received from the Province for the provision of services are under the control of the Minister/Chair of Management Board of Cabinet.

The Corporation's prime sources of revenue are:

i. Management Fees

Market-based fees are charged for services provided for Property and Asset Management, and Project Management that are based on percentage of project costs, related to MBS owned assets.

ii. Expense Reimbursement – In Lieu of Fees

Pending the implementation of a full fee structure, corporate costs incurred by the Corporation (third party leases, negotiation services, financial services, legal, corporate relations/communications and human resource services) are funded by MBS as an annual allocation along with the administration costs associated with the sale and acquisition of properties on behalf of the ministries.

iii. Direct Recoverable Costs

In the North and East regions the Corporation staff co-ordinate and provide direct building operating and maintenance services in support of the portfolio. These costs are directly recoverable from MBS and funded from the operating and maintenance rental payments under accommodation agreements. In addition, out of pocket expenses associated with special projects undertaken on behalf of MBS were also recovered.

b) The *Capital Investment Plan Act* requires that any surplus funds shall, upon the instructions of the Minister of Finance, be paid to the Consolidated Revenue Fund of the Province of Ontario. In determining the amount payable, if any, the Minister of Finance shall ensure that the payment will not impair the Corporation's ability to pay its liabilities, to meet its obligations as they become due or to fulfill its contractual commitments. No such instructions have been received from the Minister of Finance.

c) The Corporation's accounts receivable include $4,295 (2004 - $2,589) from MBS and other Ministries.

d) Only classified full-time employees hired prior to November 30, 2001, who have more than ten years pensionable service upon retirement, are entitled to post-retirement non-pension benefits. The cost of these post-retirement non-pension employee benefits is paid by MBS and is not included in the Statement of Operations and Retained Earnings.

e) As a result of the Corporation's relationship with the Province, the following related party transactions also exist and have been disclosed in the following notes to the financial statements.
- Summary of Significant Accounting Policies - Revenue (Note 1a)
- Severance Costs (Note 2)
- Capital Assets (Note 3)
- Funds Held in Trust (Note 4)

8. Pension Plans

The Corporation's required contributions to the pension plans (see note 1e) for the year ended March 31, 2005 were $1,206 (2004–$1,307) and are included in salaries and benefits in the Statement of Operations and Retained Earnings.

9. Fair Value of Financial Instruments

The carrying amounts of cash, accounts receivable, accounts payable and accrued liabilities approximate their fair values because of the short-term maturity of these instruments. It is management's opinion that the Corporation is not exposed to significant interest, currency or credit risks arising from these financial instruments.

10. Comparative Figures

Certain comparative amounts have been reclassified to conform with current year's presentation.

Board of Directors

ORC's government-appointed Board of Directors is comprised of a group of individuals who bring to the organization a depth of private and public sector expertise in all areas of operations. It is their vision for the future, together with the strong leadership of ORC's senior management team, that has helped ORC to implement successful partnerships with the private sector through formal, public Request for Proposal processes and to institute recognized private sector business practices into its operations. The aggregate remuneration for members of the Board of Directors for the 2004-2005 fiscal year was $34,654.

Michael Fenn
*June 21, 2003 – June 20, 2006**
April 28, 2004 – June 30, 2005 **(Acting Chair)**

Michael A. Barker
*February 16, 2003 – February 15, 2006 **

David Conn
November 17, 2004 – November 16, 2007

John J. Fogolin
*December 20, 2001 – December 19, 2004 **

Carol Gray
January 13, 2005 – January 12, 2008
(Appointed Chair June 2005)

Geoff Hare
March 24, 2004 – March 23, 2007

Malcolm L. Heins
*September 26, 2004 – July 30, 2005 **

Richard H. Ling
*September 26, 2004 – September 25, 2006**

R.G. (Ron) McNeill
December 4, 2002 – December 3, 2005

N.W. Bud Purves
January 13, 2005 – January 12, 2008

*Subsequent appointment

CONTACTS

Senior Management

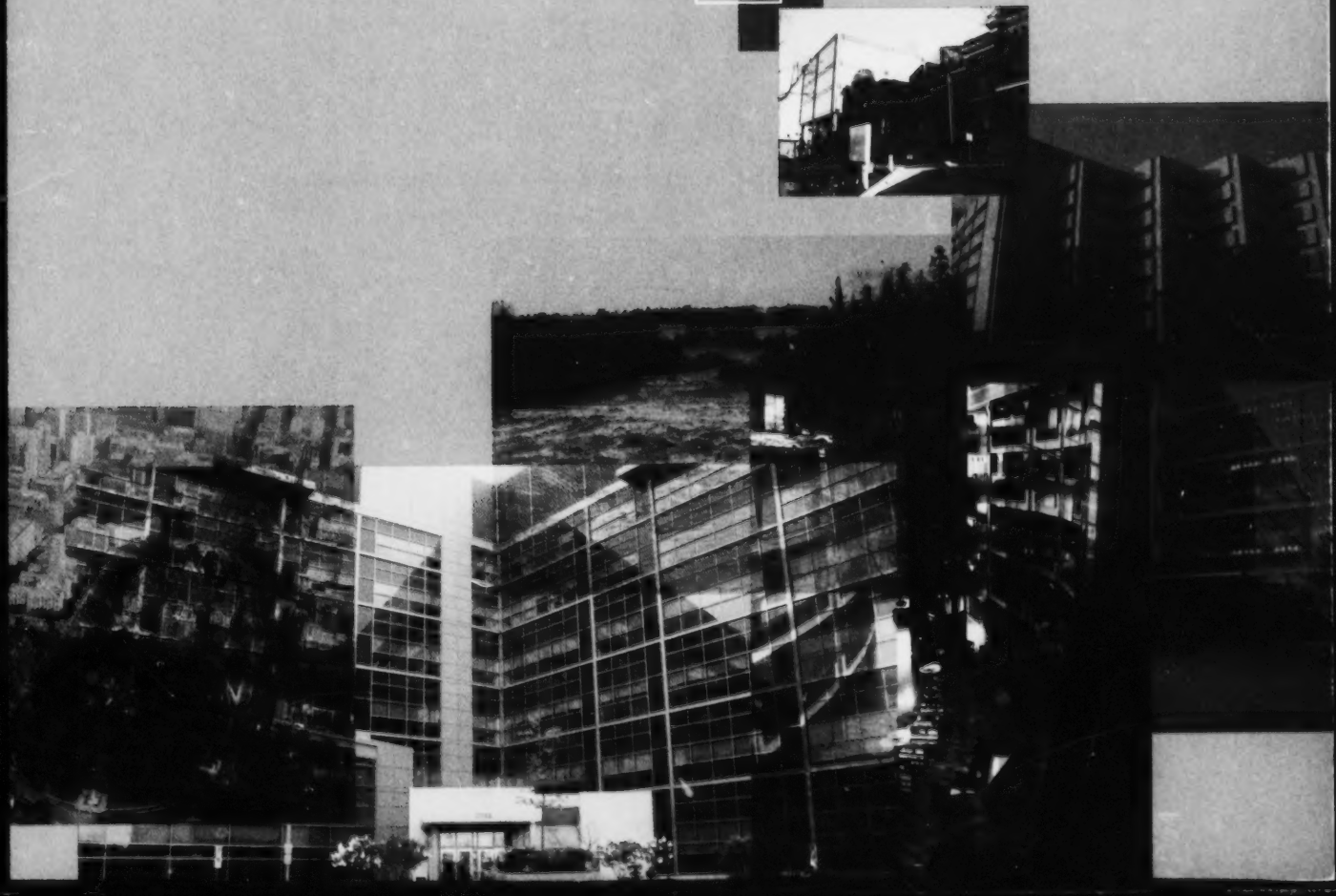
Tony Miele	President and Chief Executive Officer
Brad Searchfield	Executive Vice-President, Portfolio Strategy & Asset Management
Michael Miceli	Senior Vice-President, Property Management & Client Service
Peter Oakes	Chief Financial Officer and Treasurer
MaryLee Farrugia	Executive Vice-President, General Counsel & Corporate Secretary
Kathy Bull	Senior Vice-President, Human Resources
Tobin Lambie	Senior Vice-President, Corporate Relations
Greg Dadd	Senior Vice-President, Strategic Planning and Policy

Inquiries

General Inquiry:	416-327-3937
Fax:	416-327-1906
Toll Free:	1-877-863-9672
Website:	www.orc.on.ca
Email	feedback@orc.gov.on.ca

Société Immobilière de l'Ontario

Rapport Annuel **2004–2005**



L'honorable David Caplan
Ministre du Renouvellement de l'infrastructure publique
6e étage, édifice Mowat
900, rue Bay
Toronto (Ontario)
M7A 1C2

Monsieur le ministre,

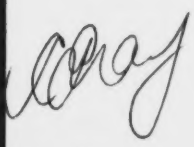
J'ai l'honneur de vous remettre le rapport annuel de la Société immobilière de l'Ontario, pour l'année 2004-2005.

Cela constitue en quelque sorte une « première » pour nous deux : c'est en effet le premier rapport annuel que je soumets à titre de présidente du conseil d'administration de la SIO, et la première fois que vous recevez le rapport annuel de l'organisme depuis que la responsabilité de la SIO est passée du Secrétariat du Conseil de gestion (SCG) à vous, en 2005.

Le conseil d'administration a hâte de connaître vos commentaires de façon suivie alors que nous continuerons d'orienter la Société pour lui permettre d'offrir des solutions stratégiques et de bons conseils au gouvernement.

Le tout respectueusement soumis.

La présidente du conseil d'administration,



Carol Gray

TABLE DES MATIÈRES

Message de la présidente du conseil d'administration 2

Rapport du président 4

Survol d'entreprise 6

Fondement stratégique 6

Introduction à la Société immobilière de l'Ontario 6

Gouvernance d'entreprise 6

Mandat 6

Vision 6

Énoncé de valeurs 6

Services de base 7

Portée des opérations 7

Priorités et faits saillants de 2004-2005 9

Profil des unités opérationnelles 13

Faits saillants sur les unités opérationnelles 14

États financiers 17

Bilan 20

État des résultats et des bénéfices non répartis 21

État des flux de trésorerie 22

Notes accompagnant les états financiers ... 23

Conseil d'administration 29

Renseignements 30

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Je suis enchantée d'assumer le rôle de présidente du conseil d'administration de la Société immobilière de l'Ontario (SIO), depuis juillet 2005, et d'être membre d'un organisme qui fait preuve d'un sérieux engagement à fournir à ses clients de l'excellence en matière de gestion immobilière.

En 2004-2005, nous avons rehaussé notre capacité de fournir des solutions stratégiques et de bons conseils au gouvernement quant à ses exigences au niveau immobilier, en analysant ses besoins actuels et futurs en matière de gestion des locaux à partir de points de vue local, régional et d'entreprise dans son ensemble. La planification tant en fonction des exigences à court terme qu'à long terme aidera les clients à contribuer au projet qu'a le gouvernement de réaliser des économies annualisées de 50 millions de dollars en matière de gestion des locaux, d'ici au 31 mars 2008.

Étant un organisme axé sur les services, les relations publiques avec les clients et les intervenants ainsi que la sensibilité envers ces derniers sont restées prioritaires. La SIO nouvellement remaniée a commencé à utiliser des équipes responsables de comptes pour renforcer les relations avec les ministères clients et offrir un niveau de soutien supérieur. Nous avons continué de renforcer nos liens avec le secteur de la conception et de la construction. Par l'entremise des principales associations de l'industrie et d'un comité permanent comptant des représentants supérieurs de la SIO, nous avons continué de trouver ensemble des façons d'offrir des services améliorés au gouvernement provincial.

Grâce à notre gestion du grand portefeuille immobilier du gouvernement, nous sommes bien placés pour entreprendre de jouer un rôle de leadership au nom du gouvernement provincial en vue d'atteindre l'efficacité énergétique. En mettant en œuvre une stratégie complète d'économie d'énergie, cette dernière année, la SIO a pu réduire la quantité d'électricité consommée dans les installations provinciales. Nous allons continuer de tâcher d'économiser l'électricité pour appuyer l'initiative du gouvernement visant à réduire la consommation d'électricité dans ses propres exploitations de 10 pour 100, d'ici 2007.

L'équipe formée de la SIO et de SNC-Lavalin ProFac Inc. est depuis longtemps reconnue pour l'innovation dans la gestion immobilière; la Building Owners and Managers Association (BOMA) a l'an dernier rendu hommage au travail de l'équipe en lui décernant un prix d'excellence au point de vue de l'environnement, en ce qui concerne le palais de justice A. Grenville & William Davis, de Brampton. Parmi les hommages supplémentaires recueillis en 2004, mentionnons le prestigieux prix de l'immeuble de l'année de BOMA Canada, dans la catégorie des immeubles rénovés, relativement au palais de justice John Sopinka, de Hamilton.

Ce fut une année stimulante chez la SIO. Les réalisations de la société et le travail en cours sont le fruit d'une collaboration entre la gestion et les membres du conseil d'administration.

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

À mesure que des résultats supérieurs sont attendus de nos clients, nous comprenons devoir rehausser la barre quant à notre rendement pour les aider à atteindre leurs objectifs. Les changements organisationnels ayant été abordés chez la SIO, nous devons énergiquement mettre en œuvre nos stratégies de satisfaction de la clientèle, de conseils stratégiques en matière d'immobilier et de réduction des coûts de gestion des locaux. Je suis certaine que cela est réalisable grâce à une équipe de gestion efficace et à un conseil d'administration qui s'avère d'un grand soutien et qui respecte un cadre de gestion sain.

Enfin, j'aimerais remercier tous les membres du conseil d'administration, en particulier les présidents des comités, quant au leadership dont ils ont fait preuve, et Michael Fenn, le président du conseil intérimaire sortant, par suite de son importante contribution. J'aimerais aussi rendre hommage aux membres du conseil d'administration dont le mandat s'est récemment terminé.

La présidente du conseil d'administration,
Carol Gray

Rapport du président

À titre de société soumise à des influences provenant des secteurs privé et public, la SIO a pour vision d'être un modèle en matière de gestion d'immeubles et de gestion des locaux dans le secteur public, agissant comme l'unique fournisseur d'immeubles et de gestion des locaux, y compris de conseils stratégiques relatifs à l'immobilier, auprès du gouvernement de l'Ontario. Partant de cette vision, la SIO a élaboré des objectifs d'entreprise qui se sont répercutés à travers l'organisme. Durant l'exercice financier 2004-2005, les buts et les objectifs de la société ont été alignés de près sur les priorités de notre ministre, le président du Conseil de gestion.

J'aimerais souligner particulièrement des réalisations clés de l'exercice financier 2004-2005.

1. Objectif de service à la clientèle

Les priorités clés, durant l'exercice financier 2004-2005, comprenaient l'amélioration de notre planification stratégique et de notre capacité d'élaboration des politiques pour que nous puissions fournir des conseils relativement aux portefeuilles et à la gestion des locaux et créer une structure « d'équipes responsables de comptes » en vue d'améliorer le service offert aux ministères clients. Ces changements mettaient en cause un réalignement important des ressources au sein de la société et ils s'imposaient si nous voulions répondre aux besoins de notre clientèle. Tout au long de l'exercice financier, la SIO a instauré la structure des équipes responsables de comptes, finissant de mettre le tout en place le 31 mars 2005. La plupart (83,3 pour 100) des directeurs généraux de l'administration chez nos ministères clients ayant participé à la première phase de la mise en œuvre ont cru remarquer une amélioration du service.

2. Planification stratégique en matière de gestion des locaux

La SIO a élaboré une stratégie complète à l'intention de la province selon laquelle nous créons et recommandons des possibilités à nos ministères clients quant à l'utilisation soutenue des locaux, à la limitation des coûts, à la réduction de la responsabilité et aux priorités relatives aux dépenses en immobilisations. Parmi les réalisations significatives s'étant produites durant l'exercice financier 2004-2005, mentionnons : 15 révisions communautaires; l'élaboration d'une stratégie de location relative au centre-ville de Toronto qui pourrait permettre d'économiser 1,2 million de dollars par année; l'élaboration d'un projet d'entretien différé comprenant l'attribution de financement quant au gros entretien, pour les quatre prochaines années. Nous prévoyons terminer 14 autres révisions communautaires durant l'exercice financier 2005-2006. Cela viendra appuyer de façon significative l'initiative d'économie en matière de gestion des locaux du gouvernement, laquelle vise 50 millions de dollars.

La SIO a également élaboré une stratégie de location visant à diminuer les coûts, à réduire la superficie des locaux et à atténuer les risques du marché, tout en exécutant plus de 150 documents de location durant l'exercice financier 2004-2005.

3. Gestion de l'énergie et économie d'énergie

Pour faire montre de leadership envers les utilisateurs résidentiels et commerciaux, le gouvernement de l'Ontario s'est engagé à réduire sa propre consommation d'électricité d'au moins 10 pour 100 d'ici l'an 2007. Pour la SIO, cela signifie une réduction d'au moins 39,7 millions de kWh dans les immeubles appartenant au gouvernement, par rapport à l'année de référence 2002-2003.

C'est grâce au dévouement soutenu de notre personnel et au leadership du conseil d'administration que la SIO continuera de relever les défis qui l'attendent. J'aimerais exprimer ma gratitude à ces gens quant à leur dur travail et à leur dévouement.

Le président-directeur général,

Tony Miele

Fondement stratégique

Le portefeuille immobilier du gouvernement de l'Ontario est l'un des plus grands et des plus variés au Canada.

Introduction à la Société immobilière de l'Ontario

La SIO a été créée en tant que société de la Couronne, en 1993. Elle est devenue un organisme fonctionnel du gouvernement de l'Ontario le 30 novembre 2001, munie des pouvoirs financiers et d'exploitation dont elle a besoin pour fonctionner comme une entreprise.

La société agit dans le cadre des politiques, des priorités et des programmes du gouvernement, ainsi qu'en fonction des conditions du marché immobilier.

Gouvernance d'entreprise

La SIO est régie par la *Loi de 1993 sur le plan d'investissement (LPI)*. En vertu du paragraphe 58 de la LPI, la responsabilité de la Société comprend la fourniture de services et de financement au gouvernement de l'Ontario et à ses programmes relatifs à l'immobilier ainsi que l'amélioration des biens immobiliers.

La chaîne de responsabilité, chez la Société, s'établissait comme suit durant l'exercice financier 2004-2005.

Le président-directeur général était responsable et redevable au président ou à la présidente du conseil de la SIO et au conseil d'administration; ce conseil, par l'entremise du président du conseil, était redevable au président du Conseil de gestion du gouvernement.

Mandat

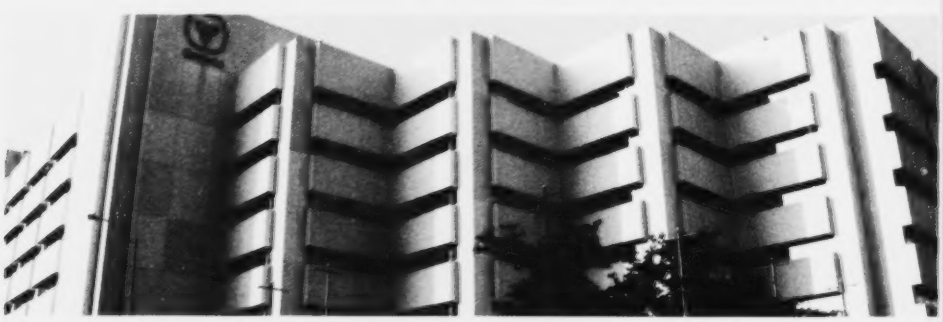
La SIO se charge de la gestion stratégique des immeubles du gouvernement; elle optimise la valeur en rationalisant le portefeuille, en favorisant le respect de normes professionnelles élevées et en améliorant le service à la clientèle tout en veillant à ce que les décisions, en matière d'immobilier, reflètent les objectifs de la politique publique du gouvernement.

Vision

La SIO est une société hybride qui est soumise à des influences provenant des secteurs tant privé que public; elle deviendra un modèle quant à la gestion des biens immobiliers du secteur public, agissant comme unique fournisseur de services immobiliers et de conseils stratégiques en matière d'immobilier auprès du gouvernement de l'Ontario.

Énoncé de valeurs

La SIO agira d'une manière transparente et responsable, en utilisant les meilleures pratiques professionnelles des secteurs tant privé



que public et en établissant des associations de valeur avec la participation d'une équipe exceptionelle d'employés axés sur le service à la clientèle.

Services de base

Dans son contrat de gestion des biens immobiliers pour le compte du gouvernement de l'Ontario, la SIO, à titre de société rémunérée à l'acte, fournit les cinq services de base suivants.

- **Planification stratégique :** élaboration de politiques et de stratégies visant à maximiser l'utilisation du portefeuille et élaboration de plans quant à la mise en œuvre des stratégies élaborées, y compris le respect de toutes les lois et de tous les règlements touchant l'environnement.
- **Gestion de projets :** gestion de grands projets de gros entretien et de rénovation qu'on entreprend pour faciliter la prestation de programmes gouvernementaux.
- **Gestion immobilière :** gestion courante de terrains et de propriétés que le gouvernement possède ou loue, pour appuyer les besoins relatifs aux programmes du ministère.
- **Ventes et marketing :** liquidation des éléments d'actifs excédentaires par suite de changements dans les exigences relatives aux terrains et aux immeubles qui servent aux programmes gouvernementaux.
- **Services de location :** acquisition de locaux supplémentaires pour accroître la quantité de propriétés qu'on possède en vue de répondre aux besoins des programmes du ministère.

Ces cinq services de base sont appuyés par des Services généraux internes, lesquels comprennent les Services juridiques, les Relations publiques, les Ressources humaines, les Finances et la Technologie de l'information.

Portée des opérations

La SIO gère, au nom de la province, environ 6 000 immeubles, plus de 50 millions de pieds carrés de locaux et 90 000 acres de terrains (y compris les biens-fonds utilisés par Hydro One).

Ce portefeuille immobilier varié de propriétés que le gouvernement possède ou loue s'étend à travers la province et touche actuellement environ 130 collectivités. Quand vient le temps de trouver des locaux, on utilise des installations appartenant au gouvernement ainsi que des locaux disponibles sur le marché. En tout, environ 42,8 millions de pieds carrés de locaux utilisés à travers la province appartiennent au gouvernement. Une autre portion de 8,6 millions de pieds carrés de locaux est louée auprès de propriétaires tiers.

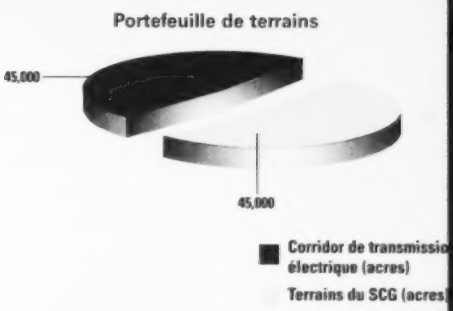
Le portefeuille comprend une vaste gamme de propriétés allant de prisons et/ou centres de détention aux locaux à bureaux et aux immeubles patrimoniaux.

Portefeuille d'immeubles du SCG
(possédés par opposition à loués)

Possédés (millions de pieds carrés)
Loués (millions de pieds carrés)

SURVOL D'ENTREPRISE

Le gouvernement de l'Ontario est devenu propriétaire d'environ 45 000 acres de biens-fonds réservés aux couloirs de transport d'Hydro One Networks, le 31 décembre 2002. Cette cession de propriété visait à permettre de protéger les biens-fonds pour qu'ils restent disponibles au public, tout en reconnaissant la primauté des usages pour fins de transmission et de distribution. La SIO est l'organisme chargé d'administrer toutes les ententes d'utilisation secondaires des terrains. Elle est chargée de travailler en collaboration avec les municipalités pour ce qui est de planifier l'utilisation secondaire des terrains. De plus, la SIO gère la vente des biens-fonds excédentaires et elle est également chargée de gérer 45 000 acres de terrains supplémentaires, au nom du gouvernement.



Remaniement d'entreprise : conseils stratégiques en matière d'immobilier et amélioration du service à la clientèle

Le remaniement d'entreprise qui s'est effectué durant l'exercice financier 2004-2005 représentait un changement significatif quant à la façon dont la SIO interagit avec ses ministères clients et leur offre des services. En plus d'avoir la capacité de mieux appuyer la prestation des programmes du ministère par le biais d'une meilleure planification stratégique, toutes les unités opérationnelles de la SIO se concentrent sur l'offre d'un service à la clientèle amélioré.

La SIO a particulièrement accru sa capacité d'élaborer une stratégie en matière d'immobilier et des solutions de gestion des locaux par l'entremise de son groupe spécialisé de Planification stratégique et politique.

De plus, la SIO a terminé la mise en place graduelle des équipes responsables de comptes, lesquelles visent à fournir aux ministères un niveau supérieur de soutien spécialisé. Quatre équipes se concentrant chacune sur un groupement de ministères provinciaux sont maintenant en place.

À la fin de l'exercice financier, l'amélioration des liens et de la collaboration entre la SIO et les ministères clients avait permis de rehausser l'échange de l'information, préparant le terrain pour que la SIO puisse élaborer de meilleures solutions en matière d'immobilier.

Domaines de concentration de la SIO, durant l'exercice financier 2004-2005

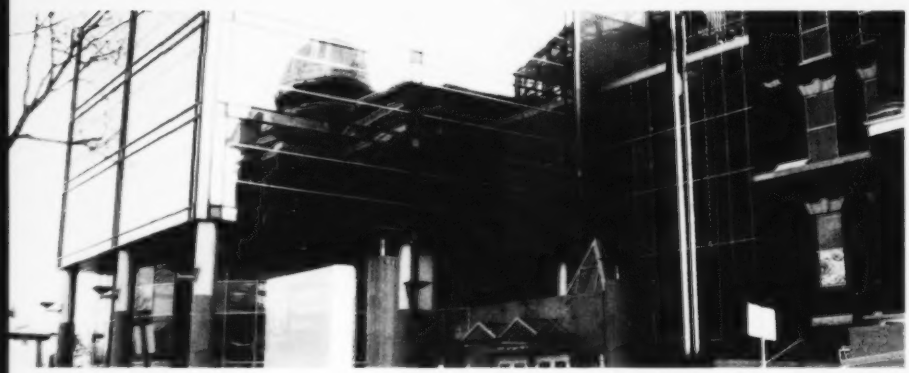
1. Élaboration et mise en œuvre d'une approche stratégique quant à la gestion des locaux qui réponde aux exigences actuelles et futures du gouvernement de l'Ontario en matière d'immobilier. En se concentrant sur des stratégies à court et à long termes, nous pourrons gérer les coûts d'occupation et réduire les dettes en matière d'immobilier.
2. Réduction des coûts de conservation du portefeuille immobilier.
3. Élaboration et mise en œuvre d'un plan d'investissement en capital à long terme pour aborder la question de la viabilité économique des éléments d'actif.
4. Réduction de la consommation d'énergie.
5. Utilisation de l'immobilier pour appuyer la politique gouvernementale, par ex. le logement abordable, la co-occupation, l'intégration des comptoirs communs et de la prestation des services.
6. Transfert des terres de Seaton.

Pour l'exercice financier 2004-2005, la SIO a élaboré des objectifs et des cibles d'entreprise qui correspondaient à ces domaines de concentration. Les faits saillants des réalisations quant aux objectifs d'entreprise de la SIO figurent ci-dessous.

Planification de la gestion des locaux

- La SIO a élaboré et commencé à mettre en œuvre une approche stratégique en matière de planification de la gestion des locaux, laquelle a permis de définir des possibilités de modifier, à l'échelle du système, la façon dont le gouvernement utilise les locaux, en vue de réaliser des économies. Nous avons reconnu la planification de la gestion des locaux comme étant particulièrement

PRIORITÉS ET FAITS SAILLANTS DE 2004-2005



importante à Toronto, où le gouvernement de l'Ontario est un des plus important locataire, occupant plus de trois millions de pieds carrés de bureaux loués. Les stratégies que nous avons élaborées et mises en œuvre durant l'exercice financier 2004-2005 comprenaient le déménagement dans des locaux moins coûteux, l'identification de possibilités de consolidation ou de co-occupation, l'utilisation de tactiques de négociations des baux plus efficaces et l'application de normes sur les locaux en vue de réduire les locaux existants, là où c'était possible. Durant l'exercice financier 2005-2006, la SIO continuera d'identifier des possibilités, pour le gouvernement, d'économiser en ce qui concerne la gestion des locaux.

- La préparation de 15 révisions communautaires a été une réalisation importante durant l'exercice financier 2004-2005. Gardant en tête le besoin de valider l'utilisation courante des locaux, tout en tenant compte de la limitation des coûts, de la réduction des dettes et des priorités relatives aux dépenses en capital, cette approche permet d'identifier des possibilités d'efficacité en matière de dépenses en capital et d'utilisation des locaux à deux niveaux : celui de la collectivité et celui du ministère particulier. Nous utilisons ensuite les résumés cumulatifs de ces deux niveaux de renseignements pour continuer d'améliorer et de rehausser le plan de gestion des locaux. Durant l'exercice financier 2005-2006, nous continuerons de nous concentrer sur la mise à jour des révisions communautaires à travers la province.

Mise en œuvre d'une stratégie de location visant à réaliser des économies (fondée sur la différence entre le coût négocié total final du loyer réel quant à la période de renouvellement et le montant budgété par le ministère client en vue du renouvellement)

- La SIO a dépassé son objectif en réalisant une économie totale quant aux baux négociés de 5,1 millions de dollars.

Application du modèle d'évaluation du capital au portefeuille pour optimiser les dépenses

- Cette année, la SIO a terminé six examens d'emplacements représentant 72 immeubles, comme élément d'une évaluation globale du portefeuille. Le plan relatif au gros entretien a été prolongé de cinq ans qu'il était à dix ans.

Réduction de la consommation d'énergie au sein du portefeuille pour atteindre les objectifs fixés par le gouvernement

- Pour faire preuve de leadership envers les consommateurs d'énergie résidentiels et commerciaux, le gouvernement de l'Ontario s'est engagé à réduire sa propre consommation d'électricité d'au moins 10 pour 100 d'ici 2007. Cet objectif équivaut à environ 62 millions de kilowatt-heures (kWh) chez les installations du gouvernement. Pour la SIO, cela signifie réduire la consommation d'au moins 39,7 millions de kWh par rapport à l'année de référence 2002-2003. La SIO s'efforcera de dépasser l'objectif de 39,7 millions de kWh; cependant, d'autres ministères se partagent la tâche d'effectuer le reste de la réduction de 22,3 millions de kWh. Nous devons investir rapidement, les réductions

de consommation devant être mesurées et s'accumuler sur la période de quatre ans si nous voulons atteindre l'objectif. En 2004-2005, nous avons terminé 106 projets d'économie d'électricité et commencé 43 projets additionnels devant se terminer en 2005-2006. Durant l'exercice financier qui s'en vient, 128 autres projets d'économie d'électricité sont prévus. Nous avons terminé les négociations relativement à la mise en œuvre, dans le Complexe immobilier de Queen's Park, d'une nouvelle technologie fondée sur le refroidissement par eaux profondes.

- La mise en œuvre par la SIO de ces nombreux projets d'économie d'électricité aidera le gouvernement de l'Ontario à atteindre son objectif de réduire de 10 pour 100, d'ici 2007, la consommation d'électricité dans ses propres installations. L'économie d'énergie est cependant respectueuse tant aux points de vue de la fiscalité que de l'environnement et elle restera une importante priorité dans l'exploitation et l'entretien des immeubles appartenant au gouvernement, même quand nous aurons atteint l'objectif d'économie de 2007.

Appui envers d'autres initiatives en matière de politiques gouvernementales

- En octobre 2004, le gouvernement a approuvé une politique visant à affecter des terrains excédentaires appartenant au gouvernement à la création de logements, en vertu du Programme de logement abordable. La SIO a terminé la sélection initiale, pour le compte du ministère du Renouvellement de l'infrastructure publique (RIP), d'environ 30 emplacements possibles. Le RIP, le SCG et la SIO ont alors élaboré un protocole visant à identifier les emplacements excédentaires du gouvernement et ils ont déterminé 11 emplacements comme étant des endroits possibles. On a délégué au RIP la responsabilité d'élaborer et de mettre en œuvre le Programme de logement abordable, lequel a conclu un accord sur les niveaux de service avec la SIO quant à la prestation de l'initiative.
- Pour appuyer l'initiative gouvernementale de ServiceOntario et des comptoirs communs, la SIO a produit une base de données de SIG à l'intention de l'ancien ministère des Services aux consommateurs et aux entreprises (MSCE) comprenant tous les emplacements du MSCE et tous les emplacements du gouvernement fédéral à travers la province, pour aider à identifier des possibilités de co-occupation.
- Durant l'exercice financier 2004-2005, la SIO a continué de travailler en collaboration avec le gouvernement fédéral sur un certain nombre de fronts se concentrant sur des questions comme l'éthique, le renouvellement immobilier et l'accroissement de la collaboration. Le président-directeur général de la SIO, Tony Miele, ainsi que des membres de l'équipe de gestion supérieure, ont lancé des réunions régulières avec la division ontarienne de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC) pour discuter de façons d'améliorer le service et l'efficacité grâce à la collaboration ainsi que pour élaborer et mettre en œuvre ces moyens. Cette initiative est motivée par le Protocole d'entente Canada-Ontario sur la collaboration dans la prestation des services publics, qui a été conclu en mai 2004 et qui vise la coopération des gouvernements provincial et

fédéral sur des questions relatives aux politiques, à la gestion et à la responsabilisation. Les éléments clés du protocole d'entente comprennent l'augmentation de la qualité des services, l'amélioration de l'accès aux services et l'accroissement de l'efficacité des services grâce à la co-occupation, là où c'est possible.

Échange des terres de Seaton

- La SIO continue d'effectuer une évaluation environnementale de catégorie « C » (ÉE) relativement à l'acquisition de terres dans la moraine d'Oak Ridges, à Richmond Hill, et à la cession de terres appartenant au gouvernement situées à Pickering, également appelées terres de Seaton. L'évaluation environnementale avance conformément à l'échéancier qui a été prolongé par suite des consultations publiques.

Autres réalisations

Établir des liens

Symposium

La SIO et le secteur de la conception et de la construction ont fait un important pas en avant en renforçant leurs relations de travail. La SIO, l'Ordre des architectes de l'Ontario (OAA), la Ontario General Contractors Association (OGCA) et les Consulting Engineers of Ontario (CEO) ont tenu un symposium spécial d'une journée à Toronto, en mai 2004.

Une des activités clés du rassemblement a été la signature d'un protocole d'entente entre toutes les parties, le fruit d'un dialogue soutenu visant à trouver de meilleures façons d'offrir des services améliorés aux projets du gouvernement provincial. La SIO et le secteur de la conception et de la construction se sont engagés à maintenir un esprit de coopération pour créer des relations de travail solides, dans un effort visant à faire du réseautage, à échanger des idées et à identifier des possibilités.

Transparence

La SIO a fait preuve de leadership dans son engagement envers la transparence. Régie par des lois provinciales sur la divulgation comme la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée* et la *Loi sur la divulgation de la rémunération dans le secteur public*, la SIO croit avoir une responsabilité élargie envers ses clients, ses partenaires, les employés et le public pour ce qui est de démontrer que son intervention d'entreprise en matière de transparence est à la fois authentique et systémique.

La Société a embauché une entreprise externe, laquelle a entrepris d'effectuer une évaluation poussée de la transparence. Nous croyons que la SIO est le premier organisme provincial du Canada à s'être ouvert à une évaluation approfondie de son engagement envers l'ouverture et la transparence.

Cette évaluation a révélé que la SIO est *ouverte et transparente*. Pour la SIO, cette évaluation n'est qu'un début. La SIO a appris tout au long du processus d'évaluation et elle a déjà mis en place un certain nombre de changements, mais elle reconnaît qu'il y a encore matière à amélioration.

Division de la stratégie de gestion de portefeuille et gestion des biens

Cette division compte quatre domaines de services qui sont chargés de toute l'élaboration, de toute la planification et de toute l'exécution des ententes se rapportant à la propriété et à la location des biens immobiliers.

Les quatre services de cette division et leurs unités opérationnelles sont les suivants :

- Planification stratégique et politiques :
  - Gestion stratégique des biens;
  - Planification stratégique des immobilisations;
  - Politiques générales;
  - Planification générale et mesure.
- Examen de l'affectation des biens :
  - Environnement et patrimoine culturel;
  - Planification de l'aménagement;
  - Évaluations foncières;
  - Gestion en matière de taxes foncières;
  - Levés, droits immobiliers et cartographie;
  - Information sur les biens immobiliers.
- Ventes et achats.
- Services de location.

Division de la gestion des biens et des services à la clientèle

Cette division compte trois fonctions de service qui sont chargées de gérer tous les terrains et toutes les installations que le gouvernement possède ou loue au sein de son portefeuille, de gérer les liens entre la SIO et ses clients ainsi que de gérer les projets d'immobilisations, de réparation et d'améliorations à apporter selon

les besoins du client dans les installations appartenant au gouvernement. Les trois domaines de service sont les suivants :

- Opérations foncières et gestion des terrains;
- Services à la clientèle;
- Gestion des projets.

Services généraux

Survol des Services généraux de la SIO

Plusieurs services sont fournis pour appuyer la SIO dans sa gestion de l'actif immobilier de la province. Ce sont :

- Services juridiques;
- Relations publiques;
- Ressources humaines;
- Finances;
- Approvisionnement;
- Vérification interne;
- Technologie de l'information.

FAITS SAILLANTS SUR LES UNITÉS OPÉRATIONNELLES

Gestion des travaux de construction

Au nom de ses clients, la SIO a l'an dernier géré près de 900 projets dont la valeur s'élevait à plus de 151 millions de dollars.

Ce service gère les grands projets de construction, de réparation et de modification qui sont financés par des ministères et des organismes provinciaux particuliers. L'an dernier, la SIO a géré au nom de ses clients près de 900 projets d'une valeur dépassant 151 millions de dollars.

Projets relatifs aux palais de justice :

Construction ou rénovation de palais de justice à Brockville et à Orangeville;

Travaux poussés de rénovation, de modification en rattrapage d'immeuble et de conservation d'immeuble patrimonial chez Osgoode Hall;

Améliorations apportées à l'enveloppe extérieure et à l'aménagement paysager au palais de justice du 361, avenue University, à Toronto;

Conception et appel d'offre quant à un nouveau palais de justice à Pembroke;

Planification et développement du palais de justice de Durham;

Améliorations et rénovations apportées à des palais de justice à Toronto (47, av. Sheppard; 2201, av. Finch; 1911, av. Eglinton), à Newmarket et à Kitchener.

Projets relatifs à la police et aux installations correctionnelles :

Construction d'installations correctionnelles à Ottawa-Carleton;

Construction du centre de communications de la Police provinciale, à North Bay;

Construction de l'immeuble des Industries Trilcor au Centre correctionnel du Centre-Est, à Lindsay.

Autres projets :

Agrandissement des installations du ministère de la Santé et des Soins de longue durée, au 81 Resources Road, à Toronto;

Conception du centre de développement des collectivités rurales, au collège Ridgetown de Guelph;

Réparation du Complexe de Queen's Park, à Toronto;

Restauration de l'édifice Whitney, à Toronto;

Amélioration des mesures de sécurité pour les personnes à l'hôpital psychiatrique de Kingston;

Amélioration et rénovation du Centre des sciences de l'Ontario, à Toronto.

Initiatives en matière d'infrastructure

En accord avec le cadre de planification, de financement et d'acquisition de l'infrastructure pour le secteur public de l'Ontario, la SIO a élaboré le gabarit d'un arrêté de projet qui décrit en détail les rôles et les responsabilités quant à la fourniture de services de gestion de projet, en ce qui concerne les projets d'approvisionnement et de diversification des modes de financement.

Plan promotionnel

En exécutant le plan promotionnel de 2004–2005, la SIO a respecté toutes les exigences de prudence raisonnable et elle a dépassé l'objectif de revenu qu'avait accepté le SCG (16 million de dollars), en réalisant 17,6 millions de dollars en ventes réelles.

Location

La SIO a exécuté 153 baux durant l'exercice financier 2004-2005

L'évaluation environnementale de portée générale (ÉE) et le Système de gestion de l'environnement (SGE)

Le processus d'évaluation environnementale de portée générale du SCG et de la SIO a permis de recevoir un certificat d'autorisation quant à une évaluation environnementale, de la part du ministre de l'Environnement, le 28 avril 2004. L'évaluation environnementale de portée générale est officiellement entrée en vigueur en novembre 2004, après une période de transition de six mois.

L'approbation d'une évaluation environnementale de portée générale permet d'aller de l'avant avec un groupe de projets, dans la catégorie définie, sans avoir à effectuer une évaluation en vertu de la partie II de la *Loi sur les évaluations environnementales*. L'évaluation environnementale de portée générale du SCG fournit donc une version simplifiée d'une évaluation environnementale classique. Elle constitue aussi un outil de planification proactif qui est conçu pour veiller à ce que le SCG/SIO tienne invariablement compte des effets potentiels qu'ont ses activités sur l'environnement. L'évaluation environnementale de portée générale tient compte des environnements naturel, social, culturel, économique et construit ainsi que de leurs interactions. Nous continuons de revoir le processus d'évaluation environnementale pour veiller à ce qu'il reste viable tout en fournissant une reconnaissance et une protection appropriées des actifs.

La SIO est en train d'élaborer un nouveau Système de gestion de l'environnement (SGE). Le SGE incorpore des principes d'une amélioration environnementale soutenue et de pérennité aux pratiques de la SIO; il procure un cadre qui permet d'évaluer et de gérer tout produit, tout service ou toute activité de la SIO qui pourrait

FAITS SAILLANTS SUR LES UNITÉS OPÉRATIONNELLES

En partenariat avec SNC-Lavalin ProFac, la SIO a remporté 11 prix décernés par la Building Owners and Managers Association (BOMA), depuis 2002.

avoir un impact significatif sur l'environnement. Le SGE de la SIO est conforme aux normes environnementales internationales et suppose qu'on se fixe des objectifs et des cibles en matière d'environnement.

Obtention d'hommages

La SIO ainsi que son fournisseur de services, SNC-Lavalin ProFac Inc. (ProFac), ont continué d'offrir d'excellents services de gestion des installations; ils ont décroché plusieurs prix de la Building Owners and Managers Association (BOMA), y compris un *certificat d'excellence au point de vue environnemental*, relativement au palais de justice A.Grenville & William Davis, de Brampton.

Les deux ont également reçu une récompense de BOMA Canada relativement au palais de justice John Sopinka, de Hamilton. L'ancien bureau de poste rénové s'est rendu au concours national de BOMA, après avoir été nommé immeuble de l'année par la section de Toronto de BOMA, en 2004.

Ce n'est pas la première fois qu'on rend hommage à la SIO et à ProFac par suite de leurs efforts en matière d'environnement et de gestion de l'énergie. Les deux ont décroché le *prix de la Terre* (Earth Award) de BOMA quant au bureau principal du MTO de St. Catharines, en 2003, aux points de vue de la sensibilisation à l'environnement et de la gestion de l'énergie. Grâce à son partenariat avec SNC-Lavalin ProFac, la SIO a remporté 11 récompenses de la Building Owners and Managers Association, depuis 2002.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO

(une société de la Couronne de l'Ontario)

Pour l'exercice se terminant le
31 MARS 2005

RESONSABILITÉ EN MATIÈRE DE COMMUNICATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Les états financiers ci-joints de la Société immobilière de l'Ontario ont été préparés en conformité avec les principes comptables généralement reconnus du Canada; c'est à la direction qu'en revient la responsabilité. La préparation d'états financiers exige le recours à des prévisions fondées sur le jugement de la direction, particulièrement lorsque les opérations ayant un impact sur la période comptable actuelle ne peuvent être finalisées avec certitude qu'à une date postérieure. Les états financiers ont été élaborés adéquatement en respectant le seuil d'importance relative et à la lumière des renseignements disponibles au 8 juin 2005.

La direction possède un système de contrôles internes conçu pour fournir une certitude raisonnable que les actifs sont protégés et que des renseignements financiers fiables seront disponibles en temps utile. Ce système comprend des politiques et des procédures formelles ainsi qu'une structure organisationnelle qui prévoit une délégation de pouvoirs et une séparation de tâches adéquates. Une fonction de vérification interne permet d'évaluer régulièrement et de manière indépendante l'efficacité des contrôles internes et de rendre compte des résultats à la direction et au Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration est responsable de s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de communication de l'information financière et de contrôles internes. Le Conseil d'administration examine les états financiers et les approuve.

Les états financiers ont été vérifiés par le sous-vérificateur général de l'Ontario. Le sous-vérificateur général a pour responsabilité de déterminer si, selon lui, les états financiers sont présentés avec fidélité, en conformité avec les principes comptables généralement reconnus. Le rapport du vérificateur, qui apparaît à la page suivante, expose la portée de l'examen et de l'opinion du vérificateur.

Au nom de la direction,

Peter Oakes
Directeur financier et trésorier
Le 8 juin 2005

Office of the
Auditor General
of Ontario

Bureau du
vérificateur général
de l'Ontario

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas Street West, Toronto, Ontario M5G 2C2
B.P. 105, 15e étage, 20, rue Dundas ouest, Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416)327-2381 Fax: (416) 327-9862

Rapport du vérificateur

À la Société immobilière de l'Ontario,
au président du Conseil de gestion du gouvernement
et au ministre des Finances

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière de l'Ontario au 31 mars 2005 et les états des résultats et des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la société au 31 mars 2005 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Toronto (Ontario)
Le 8 juin 2005

Gary R. Peall, CA
Sous-vérificateur général

BILAN

Société Immobilière de l'Ontario
(Société de la Couronne de l'Ontario)
(en milliers de dollars)

Au 31 mars	2005	2004
Éléments d'actif		
Actifs à court terme		
Liquidités	31 874 $	33 600 $
Comptes débiteurs (note 7c)	4 462	2 703
Frais payés d'avance	334	301
Recouvrements du Secrétariat du Conseil de gestion pour les années postérieures (note 2)	564	770
	37 234	37 374
Immobilisations (note 3)	6,673	4 349
Fonds détenus en fiducie (note 4)	153 118	128 866
	197 025 $	**170 589 $**
Passif et bénéfices non répartis		
Passif à court terme		
Comptes créditeurs et charges à payer	9 530 $	8 156 $
Provision pour indemnités de départ (note 2)	1 556	3 202
Produit comptabilisé d'avance (note 1a)	1 066	1 066
Tranche des obligations de location-acquisition exigible à court terme	–	533
	12 152	12 957
Obligations de location-acquisition	–	254
Fonds détenus en fiducie (note 4)	153 118	128 866
Bénéfices non répartis	31 755	28 512
	197 025 $	**170 589 $**

Engagements de location (note 5)
Réserve pour éventualités (note 6)
Se reporter aux notes accompagnant les états financiers
Au nom du Conseil :

Président : WMFENN Président :

ÉTAT DES RÉSULTATS ET DES BÉNÉFICES NON RÉPARTIS

Société Immobilière de l'Ontario
(Société de la Couronne de l'Ontario)
(en milliers de dollars)

Exercice se terminant le 31 mars	2005	2004
Recettes		
Frais de gestion (note 7a)	33 911 $	31 482 $
Remboursement des dépenses (au lieu des honoraires) (note 7a)	10 985	13 938
Coûts directs récupérables (note 7a)	3 353	7 315
Intérêt bancaire et autre revenus	778	692
	49 027 $	53 427 $
Dépenses		
Salaires et avantages sociaux (note 2)	27 242 $	29 914 $
Dépenses de fonctionnement directes	15 468	14 236
Amortissement	3 049	1 964
Intérêt versé sur les obligations de location-acquisition	25	50
	45 784 $	46 164 $
Excédent des revenus sur les dépenses avant les Indemnités de départ	3 243	7 263
Provision pour indemnités de départ (note 2)	6	930
Recouvrement du Secrétariat du Conseil d estion (note 2)	(6)	(930)
Excédent des revenus sur les dépenses	3 243 $	7 263 $
Bénéfices non répartis, début de l'exercice	28 512	21 249
Bénéfices non répartis, fin de l'exercice	**31 755 $**	**28 512 $**

Se reporter aux notes accompagnant les états financiers.

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Société Immobilière de l'Ontario
(Société de la Couronne de l'Ontario)
(en milliers de dollars)

Exercice se terminant le 31 mars	2005	2004
Flux de trésorerie provenant des activités de fonctionnement :		
Excédent des revenus sur les dépenses	3 243 $	7 263 $
Redressement pour :		
Amortissement	3 049	1 964
Provision pour indemnités de départ (note 2)	35	1 836
Recouvrement du Secrétariat du Conseil de gestion (note 2)	6	930
	6 333	11 993
Évolution du fonds de roulement hors trésorerie		
Diminution (augmentation) des comptes débiteurs	(1 759)	11 008
Diminution (augmentation) des frais payés d'avance	(33)	142
Augmentation (diminution) des comptes créditeurs et des charges à payer	1 374	(168)
	5 915	22 975
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement :		
Achat d'immobilisations (note 3)	(5 373)	(3 868)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement :		
Indemnités de départ versées au cours de l'exercice (note 2)	(1 681)	(634)
Recouvrement des indemnités de départ du Secrétariat du Conseil de gestion au cours de l'exercice (note 2)	200	300
Remboursement des obligations de location-acquisition	(787)	(582)
	(2 268)	(916)
Augmentation (diminution) nette des liquidités	(1 726)	18 191
Liquidités, début de l'exercice	33 600	15 409
Liquidités, fin de l'exercice	**31 874 $**	**33 600 $**

Se reporter aux notes accompagnant les états financiers

Exercice se terminant le 31 mars 2005

Nature des activités de la société

La Société immobilière de l'Ontario (la Société) a été mise sur pied en vertu de la *Loi de 1993 sur le plan d'investissement* (la Loi), à titre de société de la Couronne de la province de l'Ontario (la Province). À titre de société de la Couronne et d'organisme de services de la Province, la Société est exonérée de l'impôt sur les bénéfices.

La Société offre des services de gestion de projets et de gestion immobilière aux ministères et aux organismes du gouvernement ontarien qui détiennent des éléments d'actif ou qui ont besoin des services immobiliers de la Société. La Société gère une superficie louable de 51,4 millions de pieds carrés dont 42,8 millions appartiennent à la Province et 8,6 millions sont loués du secteur privé, ainsi que 90 000 acres de terres appartenant à la Province. La Société fournit également des services de gestion immobilière à la Ville du Grand Sudbury relativement à une immobilisation.

1. Sommaire des principales conventions comptables

Les présents états financiers ont été préparés en conformité avec les principes comptables généralement reconnus du Canada. Voici les principales conventions comptables que l'on a respectées dans le cadre de la préparation des présents états financiers :

a) Recettes

Les frais, les remboursements des dépenses et les coûts directs récupérables sont considérés comme des revenus si les services sont fournis ou les dépenses connexes sont engagées. Les fonds offerts par le Secrétariat du Conseil de gestion (SCG) en vue d'éventuelles indemnités de départ sont différés et considérés comme d'autres revenus pour l'exercice au cours duquel les dépenses connexes sont engagées.

b) Liquidités

Les liquidités consistent en l'encaisse, les comptes bancaires courants et, le cas échéant, les placements à court terme portant une échéance de moins de 90 jours.

c) Le recours aux prévisions

Pour préparer des états financiers qui respectent les principes comptables généralement reconnus du Canada, la direction doit faire des prévisions et des hypothèses relativement aux recettes et aux dépenses ayant un impact sur les éléments d'actif, de passif et les sommes connexes déclarés en date des états financiers. Les montants réels peuvent différer de ces prévisions.

d) Immobilisations

Les immobilisations d'une valeur de plus de mille dollars dont la durée de vie utile s'étend au-delà de l'année en cours sont capitalisées selon le coût. Elles sont amorties selon la méthode de l'amortissement constant, sur la durée de leur vie utile, comme indiqué ci-dessous :

Matériel et logiciels informatiques	3 ans
Logiciels adaptés	5 ans
Mobilier et agencements	3 ans
Améliorations locatives	5 ans

e) Régimes de retraite des employés

Jusqu'au 29 novembre 2001, la Société fournissait des prestations de retraite à ses employés classifiés à temps plein, en participant à la Caisse de retraite des fonctionnaires et à la Caisse de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario, à savoir des caisses de retraite interentreprises à prestations déterminées.

Selon les modifications apportées à la Loi de 1993 sur le plan d'investissement, qui sont entrées en vigueur le 30 novembre 2001, les employés de la Société ne font plus partie de la fonction publique de l'Ontario. Les employés ayant participé à la Caisse de retraite des fonctionnaires ou à la Caisse de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario ont continué à contribuer à la Caisse de retraite des fonctionnaires après le 30 novembre 2001. Ce régime est justifié à titre de régime à cotisations déterminées puisque la Société ne possède pas suffisamment de renseignements pour mettre en application les principes comptables des régimes à prestations déterminées.

Les employés permanents à temps plein embauchés après le 29 novembre 2001 participent à un régime de retraite et d'épargne à cotisations déterminées, administré par un tiers administrateur. La Société et l'employé versent le même montant à ce régime.

Les charges de retraite représentent les sommes que la Société a versées aux divers régimes au cours de l'exercice.

2. Indemnités de départ

Sur le bilan, les éléments suivants sont inclus dans la provision pour indemnités de départ :

Indemnités recouvrables

La provision pour indemnités de départ recouvrables couvre les indemnités de départ du personnel associées à la réorganisation de la Société de 1999 et à la sous-traitance de ses installations et de ses services de gestion immobilière suite à l'approbation par le Secrétariat du Conseil de gestion (SCG) d'une nouvelle structure de gouvernance pour la Société. Ces indemnités de départ sont recouvrables auprès du SCG. La provision pour indemnités de départ restante au 31 mars 2005 concerne les employés en congé d'invalidité de longue durée.

Remaniement de la Société

Au cours de l'exercice financier de 2003-2004, la Société a approuvé une nouvelle structure organisationnelle relativement à ses activités de gestion du portefeuille afin d'améliorer ses services à la clientèle. Ce remaniement devrait être terminé au courant de l'exercice 2005-2006.

Au 31 mars 2005, le coût total estimatif des indemnités de départ associés au remaniement était de 2 807 $, dont 1 815 $ ont été engagés. Au cours de l'exercice se terminant le 31 mars 2005, la provision était augmentée de 41 $ afin de refléter l'estimation révisée des coûts totaux des indemnités de départ effectuée par la Société. Ce montant est inclus dans les dépenses liées aux salaires et aux avantages sociaux dans l'État des résultats et des bénéfices non répartis.

Les changements apportés à la provision pour indemnités de départ sont les suivants :

31 mars	2005			2004		
	Provision recouvrable – indemnités de départ	Remaniement de l'entreprise	Total	Provision recouvrable – indemnités de départ	Remaniement de l'entreprise	Total
Solde, début de l'exercice	770 $	2 432 $	3 202 $	2 000 $	0 $	2 000 $
Augmentation (réduction) de la provision	(6)	41	35	(930)	2 766	1 836
Indemnités de départ versées	(200)	(1 481)	(1 681)	(300)	(334)	(634)
Solde, fin de l'exercice	564 $	992 $	1 556 $	770 $	2 432 $	3 202 $

3. Immobilisations

Les immobilisations comprennent les éléments suivants :

31 mars			2005	2004
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
Matériel et logiciels informatiques	4 994 $	4 035 $	959 $	235 $
Matériel et logiciels informatiques en location-acquisition	–	–	–	689
Logiciels adaptés	6 536	2 348	4 188	3 328
Mobilier et agencements	706	274	432	27
Améliorations locatives	2 224	1 130	1 094	70
	14 460 $	7 787 $	6 673 $	4 349 $

Le coût total des immobilisations pour l'exercice terminé le 31 mars 2005 s'élève à 5 373 $ (en 2004, 3 868 $ étaient acquises en espèces et 478 $ au chapitre de la location-acquisition).

Certaines immobilisations ne font pas partie des états financiers puisque le SCG les a offertes gratuitement à la Société.

4. Fonds détenus en fiducie

La Société détient « en fiducie » plusieurs comptes bancaires actifs et un compte de placement à court terme administrés pour le compte du SCG et de la Ville du Grand Sudbury. Ils servent au fonctionnement des nombreux biens-fonds que le SCG possède ou loue ou encore à la prestation de services à d'autres ministères ou organismes de la Province, de même qu'au fonctionnement d'un bien-fonds que possède la Ville du Grand Sudbury. La portion des fonds détenus en fiducie pour le compte du SCG s'élève à 151 759 $ (128 153 $ en 2004).

Les services fournis par des tiers sont financés par le biais de ces comptes. Des irrégularités ont été découvertes relativement à deux fournisseurs de service et les pertes subies sont recouvrables grâce au dédommagement que les fournisseurs de service ont versé au gouvernement en vertu des modalités de leur contrat et selon la confirmation des deux fournisseurs.

5. Engagements de location

Les contrats de location-exploitation sont imputés à l'exercice conformément aux modalités des ententes de location. Selon les modalités des contrats de location-exploitation relatifs aux espaces, aux véhicules et à l'équipement de bureau de la Société, celle-ci doit verser les frais de location suivants :

Pour l'exercice se terminant le 31 mars	
2006	1 539 $
2007	1 492
2008	1 440
2009	1 410
2010	1 410
	7 291 $

6. Réserve pour éventualités

La Société agit en qualité d'agent du gouvernement de l'Ontario. À ce titre, la Société est en droit d'être dédommagée pour toutes les dépenses engagées en bonne et due forme dans l'exercice de son pouvoir exprès au nom du gouvernement ontarien.

7. Opérations entre personnes apparentées

Dans le cours normal de ses activités, la Société a conclu des transactions avec la Province de l'Ontario selon les processus suivants :

a) La Société dépend de la Province sur le plan économique, puisque toutes les sommes versées par la Province pour la prestation de services sont sous le contrôle du ministre / président du Conseil de gestion du gouvernement.

Les sources de revenu de la Société sont les suivantes :

i. Frais de gestion

Il s'agit des frais, établis en fonction du marché, imputés pour des services de gestion des installations et de l'actif, et de gestion de projets qui sont basés sur le pourcentage des coûts des projets, concernant les éléments d'actif appartenant au SCG.

ii. Remboursement des dépenses (au lieu des honoraires)

En attendant la mise en œuvre de la tarification intégrale, les frais généraux engagés par la Société (baux négociés par des tiers, services de négociation, services financiers et juridiques, de relations internes, de communications et de ressources humaines) sont financés par le SCG à titre d'affectation annuelle tout comme les coûts d'administration liés à la vente et à l'achat de propriétés au nom des ministères.

iii. Coûts directs récupérables

Dans les régions du Nord et de l'Est, le personnel de la Société coordonne et fournit des services directs d'exploitation et d'entretien des immeubles à l'appui du portefeuille. Les coûts connexes sont recouvrables auprès du SCG et financés à partir des loyers payés au titre de l'exploitation et de l'entretien en vertu des baux. En outre, la Société a également récupéré les frais remboursables associés à des projets spéciaux entrepris au nom du SCG.

b) La *Loi sur le plan d'investissement* exige que tout surplus soit, conformément aux directives du ministre des Finances, versé au Trésor de la Province de l'Ontario. En déterminant la somme payable, le cas échéant, le ministre des Finances s'assure que le paiement ne compromettra pas la capacité de la Société à acquitter son passif, à remplir ses obligations à échéance ou à honorer ses engagements contractuels. Le ministre des Finances n'a fait parvenir aucune instructions en ce sens.

c) Les débiteurs de la Société comprennent un montant de 4 295 $ (2 589 $ en 2004) provenant du SCG et d'autres ministères.

d) Seuls les employés classifiés à temps plein embauchés avant le 30 novembre 2001 et comptant plus de dix ans de service ouvrant droit à pension à la retraite ont le droit de recevoir des prestations de retraite non liées à la pension. Le coût de ces prestations étant défrayé par le SCG, il ne figure pas dans l'État des résultats et des bénéfices non répartis.

e) Les liens qui unissent la Société et la Province ont donné lieu aux opérations entre personnes apparentées suivantes. Celles-ci ont été mises au jour dans les notes présentées à la fin des états financiers.

- Sommaire des principales conventions comptables – Recettes (note 1a)
- Indemnités de départ (note 2)
- Immobilisations (note 3)
- Fonds détenus en fiducie (note 4)

8. Caisses de retraite

Les contributions obligatoires de la Société aux caisses de retraite (voir note 1e) pour l'exercice se terminant le 31 mars 2005 se chiffrent à 1 206 $ (1 307 $ en 2004) et sont comprises dans le volet des salaires et des avantages sociaux de l'État des résultats et des bénéfices non répartis.

9. Juste valeur des instruments financiers

Les valeurs comptables de la trésorerie, des comptes débiteurs, des comptes créditeurs et des charges à payer se chiffrent très près de leur juste valeur en raison de l'échéance à court terme de ces instruments. La direction est d'avis que la Société ne s'expose pas à des risques importants associés aux taux d'intérêt, aux devises étrangères ou au crédit provenant de ces instruments financiers.

10. Divulgation des traitements

Certaines données comparatives ont été reclassifiées pour être conformes à la présentation de l'exercice courant.

Conseil d'administration

Le conseil d'administration de la SIO est nommé par le gouvernement; il se compose d'un groupe de personnes qui apportent à l'organisme une profonde expertise issue des secteurs privé et public, dans tous les domaines d'exploitation. C'est leur vision de l'avenir, conjuguée au solide leadership de l'équipe de la haute direction de la SIO, qui a aidé la société à mettre en œuvre des partenariats réussis avec le secteur privé, par l'entremise de processus publics et officiels de demandes de propositions, et à appliquer des pratiques commerciales reconnues issues du secteur privé dans ses activités. La rémunération globale des membres du conseil d'administration, pour l'exercice financier 2004-2005, a atteint 34 654 dollars.

Michael Fenn
*Du 21 juin 2003 au 20 juin 2006**
Du 28 avril 2004 au 30 juin 2005 **(président du conseil intérimaire)**

Michael A. Barker
*Du 16 février 2003 au 15 février 2006 **

David Conn
Du 17 novembre 2004 au 16 novembre 2007

John J. Fogolin
*Du 20 décembre 2001 au 19 décembre 2004 **

Carol Gray
Du 13 janvier 2005 au 12 janvier 2008
(présidente du conseil à partir de juin 2005)

Geoff Hare
Du 24 mars 2004 au 23 mars 2007

Malcolm L. Heins
*Du 26 septembre 2004 au 30 juillet 2005 **

Richard H. Ling
*Du 26 septembre 2004 au 25 septembre 2006**

R.G. (Ron) McNeill
Du 4 décembre 2002 au 3 décembre 2005

N.W. Bud Purves
Du 13 janvier 2005 au 12 janvier 2008

* Nomination ultérieure

RENSEIGNEMENTS

Cadres supérieurs :

Tony Miele	Président-directeur général
Brad Searchfield	Vice-président directeur, Stratégie de gestion de portefeuille et gestion des biens
Michael Miceli	Vice-président principal, Gestion des biens et services à la clientèle
Peter Oakes	Directeur financier et trésorier
MaryLee Farrugia	Vice-présidente directrice, avocate générale et secrétaire générale
Kathy Bull	Vice-présidente principale, Ressources humaines
Tobin Lambie	Vice-président principal, Relations publiques
Greg Dadd	Vice-président principal, Planification stratégique et politique

Demandes de renseignements :

Renseignements généraux :	416-327-3937
Télécopieur :	416-327-1906
Sans frais :	1-877-863-9672
Site Web :	www.orc.on.ca
Courriel :	feedback@orc.gov.on.ca